



Välkommen till årsredovisningen för Brf Erstagatan 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 493 kvm och 3 lokaler om 345 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 838 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Mothes	Styrelseledamot
Fredrik Folkesson	Ordförande
Eva Gräslund	Suppleant
Charlie Gustafsson Ribenius	Styrelseledamot
Mats Joakim Granberg	Styrelseledamot
Susanna Carolina Johansdotter Dahl	Styrelseledamot

Valberedning

Inga Britt Österlind

Anna Wrangsjö

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Nya stadgar till föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2023 | ● Stamspolning
Toalett byggnation i hyreslokal
Ventilations kanalen till lokalen för kemtvätt flyttad på fasad samt taktdel |
| 2022 | ● Hissrenovering - Renovering av Hisskorg inklusive stabiliserande åtgärder för hisskorgen under färd
Allmänbelysning - belysning i källare, trapphus, samtliga allmänna utrymmen byts till energisnål typ i enlighet med rekommendation från Energideklarationsgenomgång
Matavfallssortering - Enligt lag 2023-01-01
Stuprörsutkast - Innergård |
| 2021 | ● Energideklaration/Radonmätning |
| 2020 | ● OVK - Sista åtgärderna |
| 2019 | ● OVK - Start av OVK |
| 2018 | ● Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten - Genomfört
Spolning av alla stammar - Genomfört |
| 2016 | ● Byte av rör källare - Avslutat 2016 |
| 2014 | ● Takrenovering - Avslutat 2015 |
| 2012-2013 | ● Fjärrvärme Undercentral - Avslutat jan 2013 |
| 2011-2012 | ● Trapphusmålning - Genomfört jan 2012
Trapphusbelysning, lågenergi - Genomfört |
| 2009-2010 | ● Fasad & Fönster renovering - Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010 |
| 2008 | ● Energideklaration - Genomförd |
| 2007 | ● Byte av hissmotor och styrelektronik - Genomfört under mars 2007 |

2002-2003 ● Elstambyte - Avslutat
Rörstambyte - Avslutat

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av port
Renovering av innergård
Förstudie fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Fastighetsservice BK Fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

Ny hyresgäst i gamla lokes lokaler blev offshore grilling med Sofia common tavern.

Tobakslokalen la ner och de nya hyresgästerna flyttade in och påbörjade sin renovering utav lokalen.

Ny gäst toalett byggd av föreningen samt ventilation till densamma. Även lite småfix med den gamla toaletten behövdes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av två lån betalades av då föreningen såg en vinning pga rådande räntehöjningar.

Undersöker lämplighet för bindning utan andra lånet för att kunna få bästa lönsamhet framåt.

Avgiftshöjning med 10% med start 1/4-23.

Omförhandling av hyra IOM nya hyresgäster i 2 utav våra lokaler.

Förändringar i avtal

BK fastigheter är uppsagd som fastighetsförvaltare. Nya förvaltare blir SBC. I samband med det så tecknade vi ett avtal för tekniskifte förvaltning, även den med SBC.

Vi har även tecknat nytt städavtal med SBC där vi utökat städningens omfattning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 828 267	1 705 430	1 674 060	1 629 045
Resultat efter fin. poster	-83 083	-270 965	180 923	385 040
Soliditet (%)	87	74	75	75
Yttre fond	1 085 764	1 191 055	1 023 168	845 168
Taxeringsvärde	74 108 000	74 108 000	59 333 000	59 333 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 342	5 824	5 834	5 855
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 854	5 528	5 537	5 557
Sparande per kvm totalyta, kr	232	278	401	502
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	38	35	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	181	179	165
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	40	35	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	260	248	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,26	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Den högre räntan samt investeringar i affärslokaler gör att vi har ett ovanligt högt utflöde av kapital. Vi räknar med att detta stabiliseras under nästa år. Vi har betalat av halva vårt lån och kan om räntorna fortsätter vara höga betala av även resterande del.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	21 643 891	-	661 743	22 305 634
Upplåtelseavgifter	3 236 149	-	2 828 257	6 064 406
Fond, yttre underhåll	1 191 055	-327 615	222 324	1 085 764
Balanserat resultat	-464 666	56 650	-222 324	-630 340
Årets resultat	-270 965	270 965	-83 083	-83 083
Eget kapital	25 335 464	0	3 406 917	28 742 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-408 016
Årets resultat	-83 083
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 324
Totalt	-713 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	153 319
Balanseras i ny räkning	-560 319

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 828 267	1 705 430
Övriga rörelseintäkter	3	700	3 295
Summa rörelseintäkter		1 828 967	1 708 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 058 989	-1 259 224
Övriga externa kostnader	9	-313 301	-288 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 620	-358 359
Summa rörelsekostnader		-1 727 910	-1 906 310
RÖRELSERESULTAT		101 057	-197 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 968	12 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-221 108	-86 238
Summa finansiella poster		-184 140	-73 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-83 083	-270 965
ÅRETS RESULTAT		-83 083	-270 965

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 259 075	28 614 695
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 259 075	28 614 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 261 875	28 617 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 202	80 174
Övriga fordringar	14	4 556 407	4 610 225
Summa kortfristiga fordringar		4 589 609	4 690 399
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 876	989 539
Summa kassa och bank		189 876	989 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 779 486	5 679 938
SUMMA TILLGÅNGAR		33 041 361	34 297 433

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 370 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll		1 085 764	1 191 055
Summa bundet eget kapital		29 455 804	26 071 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-630 340	-464 666
Årets resultat		-83 083	-270 965
Summa fritt eget kapital		-713 423	-735 631
SUMMA EGET KAPITAL		28 742 381	25 335 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 393 000	0
Summa långfristiga skulder		3 393 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 000	8 252 950
Leverantörsskulder		163 004	138 576
Skatteskulder		237 616	225 706
Övriga kortfristiga skulder		251 973	127 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	239 387	216 790
Summa kortfristiga skulder		905 980	8 961 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 041 361	34 297 433

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	101 057	-197 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	355 620	358 359
	456 677	160 773
Erhållen ränta	36 968	12 858
Erlagd ränta	-219 809	-72 239
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 836	101 392
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 842	-188 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	181 662	391 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 340	304 309
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 490 000	0
Amortering av lån	-4 845 950	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 355 950	-14 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-864 610	290 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 491 552	5 201 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 626 942	5 491 552

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Erstagatan 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 046 128	949 759
Hysesintäkter bostäder	59 820	98 756
Hysesintäkter lokaler	642 342	649 141
Deb. fastighetsskatt	68 301	0
Dröjsmålsränta	124	0
Pantsättningsavgift	6 300	7 728
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-0	45
Summa	1 828 267	1 705 430

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	700	3 295
Summa	700	3 295

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	42 263	40 118
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 171	10 671
Städning enligt avtal	30 000	30 000
Hissbesiktning	6 112	1 965
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 163	0
Brandskydd	0	16 061
Myndighetstillsyn	0	7 469
Gårdkostnader	1 426	0
Gemensamma utrymmen	9 643	1 867
Snöröjning/sandning	18 008	11 229
Serviceavtal	11 786	8 704
Mattvätt/Hyrmattor	8 252	7 402
Förbrukningsmaterial	1 968	605
Summa	139 792	136 091

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	644	0
Tvättstuga	39 530	0
Dörrar och lås/porttele	13 445	23 774
VVS	18 489	19 291
Elinstallationer	4 555	103 346
Hissar	9 021	0
Tak	2 023	784
Vattenskada	8 238	4 900
Skador/klotter/skadegörelse	0	14 980
Summa	95 945	167 075

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	118 944	0
VVS	34 375	0
Hiss	0	327 615
Summa	153 319	327 615

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 363	57 426
Uppvärmning	305 071	270 326
Vatten	75 422	60 332
Sophämtning/renhållning	41 867	43 665
Grovsopor	4 836	6 840
Summa	472 559	438 589

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 291	53 391
Kabel-TV	20 155	18 776
Fastighetsskatt	119 928	117 688
Summa	197 374	189 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 038
Tele- och datakommunikation	9 236	6 648
Juridiska åtgärder	4 531	80 903
Inkassokostnader	2 248	1 020
Övriga förluster	2 595	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 750	15 438
Fritids och trivselkostnader	265	0
Föreningskostnader	8 254	450
Förvaltningsarvode enl avtal	86 328	83 917
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 500	0
Administration	118 051	15 761
Konsultkostnader	31 988	77 643
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 220	5 220
Summa	313 301	288 727

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	216 056	86 238
Dröjsmålsränta	5 040	0
Övriga räntekostnader	12	0
Summa	221 108	86 238

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 917 831	34 917 831
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 917 831	34 917 831
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 303 136	-5 947 527
Årets avskrivning	-355 620	-355 609
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 658 756	-6 303 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 259 075	28 614 695
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 414 300</i>	<i>9 414 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 636 000	24 636 000
Taxeringsvärde mark	49 472 000	49 472 000
Summa	74 108 000	74 108 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 527	78 527
Utgående anskaffningsvärde	78 527	78 527
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-78 527	-75 777
Avskrivningar	0	-2 750
Utgående avskrivning	-78 527	-78 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	119 342	108 212
Klientmedel	0	3 447 285
Transaktionskonto	3 368 892	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 556 407	4 610 225

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-11-17	4,92 %	3 407 000	3 421 000
Nordea			0	4 831 950
Summa			3 407 000	8 252 950
Varav kortfristig del			14 000	8 252 950

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 337 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	57 963	0
Uppl kostn räntor	21 884	20 585
Förutbet hyror/avgifter	159 540	196 205
Summa	239 387	216 790

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 802 000	11 802 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Charlie Gustafsson Ribenius
Styrelseledamot

Fredrik Folkesson
Ordförande

Mats Joakim Granberg
Styrelseledamot

Susanna Carolina Johansdotter Dahl
Styrelseledamot

Thomas Mothes
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson