

Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5

Org.nr: 769605-4258

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5, organisationsnummer 769605-4258, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000-02-05
Ekonomisk plan registrerades år 2010-08-11
Föreningens stadgar registrerades år 2019-02-14

Föreningen har 2 hyreslägenheter som idag har ett marknadsvärde på ca 7 mkr totalt.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Christin Blank
Ledamot	Helena Wiklund
Ledamot	Bengt Engström
Ledamot	Louise Britzne
Ledamot	Mattias Weerasooriya
Ledamot	Philip Johansson Melin
Suppleant	Emanuel Johansson
Suppleant	Sam Dadnahal

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Urban Johansson
	WeAudit Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Schagerlind och Paul Ahlskog

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan och styrelsen har för avsikt att upprätta en under 2024.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Morellträdet 23

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1931

Totalyta (m²):

1 816

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	27
2 rok	2
3 rok	1

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	2

Två hyresrätter är ej ännu upplåtna som bostadsrätt. Marknadsvärdet för dessa uppgår till 7 mkr.

Lokaler

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
	2

Garage och P-platser

	Antal platser
	16

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har under räkenskapsåret inte gjort några underhållsåtgärder, då det mesta gjordes 2022. Styrelsen skall upprätta en underhållsplan framåt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Kontroll av bjälkslag	2011	
Installation Stokab Fiber	2011	
Stambyte	2013	
Hissrenovering	2013	
Renovering av yttertak	2014	
Byte av tvättmaskin	2014	
Underhåll undercentral	2015	
Byte av säkerhetsdörrar	2016	
Nya entrédörrar	2017	
Nya fönster till lokaler i källarplan	2017	
Bygglov balkonger gård/gata	2017	
Renovering av innergård och evakuering av garage	2017	
Renovering av innegård, med viss upprustning av garaget	2018	
Renovering av gårdsbjälkslag	2018	
Byte av tvättmaskin	2019	
Ny garageport & renovering cykelställ	2020	
Fönstermålning plan 5 samt vädringsbalkong	2020	
Målning av trapphus	2022	
Installation av belysning i trapphus	2022	
Underhåll av golv - bottenplan	2022	
OVK	2023	
Rusta upp och implementera matavfallskärl	2024	Enligt SVOAs nya regler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Gambrinus 5 har sen 2015 haft för avsikt att upplåta vinden och bygga om den till vindslägenheter. I oktober 2015 upplät föreningen vinden till entreprenören Q2 som skulle bygga 4 vindslägenheter. Avtalet gällde med villkor att lägenheterna skulle vara klara den 1 oktober 2016 och upphörde när det inte blev så. Ett nytt upplåtelseavtal ingicks därefter 18 oktober 2016 med samma entreprenör, ett tilläggsavtal, med villkor att vindslägenheterna skulle vara klara 15 mars 2018. Inte heller denna gång blev lägenheterna klara, arbetena påbörjades inte alls innan avtalet löpte ut. Q2 föreslog nya avtal med ändrade villkor men styrelsen ingick därefter inte fler avtal med Q2. Q2 anser att nya tider och villkor borde ha gällt och det har pågått en tvist i ärendet och dom meddelades av Stockholms tingsrätt den 30 juni 2020. Tingsrätten dömde till föreningens fördel vilket överklagades av Q2. Målet har avgjorts i hovrätten och föreningen har vunnit tvisten.

Styrelsen överväger vid årsredovisningen avgivande åtgärder tillsammans med juridiska rådgivare för att därigenom säkerställa att de fordringar som tillhör föreningen rätteligen tillkommer densamma.

Föreningen har en fordran på Q2 från 2022 på 883 tkr motsvarande pengar som Q2 skulle ha betalat föreningen när de förlorat i rätten. Av försiktighets skäl har denna skrivits ner till 0 kr.

Försäkringsrådgivare och föreningens jurist har vitsordat att 232 500 kr ska erhållas från rättsskyddsförsäkringen varför dessa samtidigt har bokats upp som en upplupen intäkt för 2023.

En övrig skuld på 410 000 kr som härstammar från vindsaffären år 2020 har rätten har tilldömt föreningen att ej betala. Denna redovisas därför som en övrig intäkt för 2023.

Under 2023 har BRF Gambrinus genomfört en OVK.

Ekonomi

Vi har inte gjort några avgiftsförändringar, men kollar för tillfället över våra lån och ser om en avgiftsändring behöver ske.

Styrelsen kan inte garantera att det inte blir en avgiftshöjning i närtid pga de allmänna kostnadsökningar som råder samt att föreningen inte höjt avgiften på flera år.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2023 en förlust om -484 tsek. Styrelsen betonar samtidigt att föreningen för samma år redovisar ett positivt kassaflöde vilket framgår av s.11. Framtida underhållskostnader bedöms kunna finansieras med eget kassaflöde och/eller med lån. För de närmaste åren bedöms underhållet relativt begränsat.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

42 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 485	1 491	1 468	1 518
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 484	- 439	- 515	- 991
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	84	84	83	67
Räntekänslighet	8	7	9	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46	44	62	59
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	632	637	690	690
Skuldsättning / kvm totalyta	4 269	4 269	4 456	14 117
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 777	4 777	5 085	11 108
Energikostnad / kvm	217	191	154	157
Sparande / kvm	-80	235	-82	-344

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 003 770	569 613	8 482 155	987 390	- 11 073 354	- 438 834	45 530 740
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					- 438 834	438 834	0
Årets resultat						- 483 852	- 483 852
Belopp vid årets utgång	47 003 770	569 613	8 482 155	987 390	- 11 512 188	- 483 852	45 046 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 512 188
Årets resultat	- 483 852
Totalt	- 11 996 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 757
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 12 205 797
Totalt	- 11 996 040

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	1 485 065	1 491 111
Övriga rörelseintäkter	3	751 040	884 740
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 236 105	2 375 851
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-833 328	-1 415 930
Administration och förvaltning	5	-361 019	-834 930
Personalkostnader	6	-67 604	-97 301
Avskrivningar		-342 938	-365 859
Övriga rörelsekostnader	7	-883 000	0
Summa Rörelsekostnader		-2 487 889	-2 714 020
RÖRELSERESULTAT		-251 784	-338 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-232 069	-100 665
Summa Finansiella poster		-232 068	-100 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-483 852	-438 834
RESULTAT FÖRE SKATT		-483 852	-438 834
ÅRETS RESULTAT		-483 852	-438 834

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	52 612 562	52 943 322
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 147	14 325
Summa materiella anläggningstillgångar		52 614 709	52 957 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 614 709	52 957 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		233 085	241 852
Övriga fordringar		100	885 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 500	67 330
Summa kortfristiga fordringar		465 685	1 194 809
Kassa och bank			
Kassa och bank		354 494	176 630
Summa kassa och bank		354 494	176 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		820 179	1 371 439
SUMMA TILLGÅNGAR		53 434 888	54 329 086

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 485 925	55 485 925
Kapitaltillskott		569 613	569 613
Fond för yttre underhåll		987 390	987 390
Summa bundet eget kapital		57 042 928	57 042 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 512 188	-11 073 354
Årets resultat		-483 852	-438 834
Summa fritt eget kapital		-11 996 040	-11 512 188
SUMMA EGET KAPITAL		45 046 888	45 530 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 097 500
Summa långfristiga skulder		0	4 097 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 752 500	3 655 000
Förskott från kunder		26 726	26 726
Leverantörsskulder		94 784	75 306
Skatteskulder		11 226	9 940
Övriga skulder		46 474	480 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 290	453 654
Summa kortfristiga skulder		8 388 000	4 700 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 434 888	54 329 086

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-251 785	-338 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	342 938	365 859
Summa	91 153	27 690
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-232 069	-100 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-140 914	-72 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	771 364	-370 148
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-452 586	197 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 864	-245 429
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	177 864	-745 429
Likvida medel vid årets början	176 630	922 059
Likvida medel vid årets slut	354 494	176 630

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningen periodiserar inte oväsentliga belopp och tillämpar lätttnadsregler.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	945 308	953 250
Lokaler	80 844	80 844
	1 026 152	1 034 094

Hysesintäkter

	2023	2022
Bostäder	117 396	116 177
Garage och p-platser	226 560	225 360
Bredband	90 932	90 932
	434 888	432 469

Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 387	6 512
Avgift andrahandsupplåtelse	9 636	18 036
Övriga intäkter	1	0
	24 024	24 548

Totalt nettoomsättning	1 485 064	1 491 111
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning om 232 500 samt den skuld om 410 000 som föreningen vunnit laga kraft att ej betala återfinns i detta totala belopp för övriga rörelseintäkter.

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Distribuerade servicetjänster

Bredband

TV

Övriga driftkostnader

Försäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Reparationer

Hiss

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

	2023	2022
	751 040	884 740
	751 040	884 740
	63 553	70 183
	242 384	218 370
	88 235	58 402
	32 363	42 093
	426 535	389 048
	10 188	0
	97 981	22 793
	0	122 165
	0	117 100
	13 038	3 625
	111 019	265 683
	15 496	1 784
	2 624	0
	18 120	1 784
	112 295	21 445
	124 038	121 799
	236 333	143 244
	31 133	295 671
	0	8 000
	31 133	303 671
	0	312 500
	833 328	1 415 930

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2023

2022

48 880

47 410

21 372

13 453

70 252

60 863

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

0

14 956

Revision

Revisionsarvode

21 630

25 841

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

91 570

105 222

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

0

603 638

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

2 242

Konsultarvode

33 706

0

Bankkostnader

6 284

4 370

Övriga kostnader

137 577

17 799

177 567

24 411

Totalt administration och förvaltning

361 019

834 930

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

52 501

44 585

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

15 103

52 716

Totalt personalkostnader

67 604

97 301

Not 7. Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader

Övriga kostnader

883 000

0

Totalt övriga rörelsekostnader

883 000

0

883 000 avser nedskrivning av kortfristig fordran

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

1

0

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1

0

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder

Övriga finansiella kostnader

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

2023

2022

-230 066

-97 970

-2 003

-2 695

-232 069

-100 665

-232 069

-100 665

Not 10. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

Anskaffningsvärde mark

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

30 228 403

30 228 403

26 546 640

26 546 640

56 775 043

56 775 043

- 3 831 721

- 3 478 040

- 330 760

- 353 681

-4 162 481

-3 831 721

52 612 562

52 943 322

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

19 319 000

19 319 000

50 600 000

50 600 000

69 919 000

69 919 000

Not 11. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

Summa:

14 030 000

14 030 000

14 030 000

14 030 000

Not 12. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

60 888

60 888

60 888

60 888

- 46 563

- 34 385

- 12 178

- 12 178

- 58 741

- 46 563

2 147

14 325

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 037	24-08-28	0,68 %	3 500 000	3 500 000
SEB 134	24-11-28	5,17 %	2 955 000	2 955 000
SEB 653	24-06-28	0,96 %	597 500	597 500
SEB 960	24-03-28	4,66 %	700 000	700 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 752 500	7 752 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 752 500	-3 655 000
			0	4 097 500

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

De lokaler i källarplanet som nyttjades i strid med gällande bygglov och tillåtna ändamål är nu utrymda och tömda.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Christin Blank
Ordförande

Helena Wiklund
Ledamot

Bengt Engström
Ledamot

Louise Britzne
Ledamot

Mattias Weerasooriya
Ledamot

Philip Johansson Melin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats som framgår av elektronisk signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor