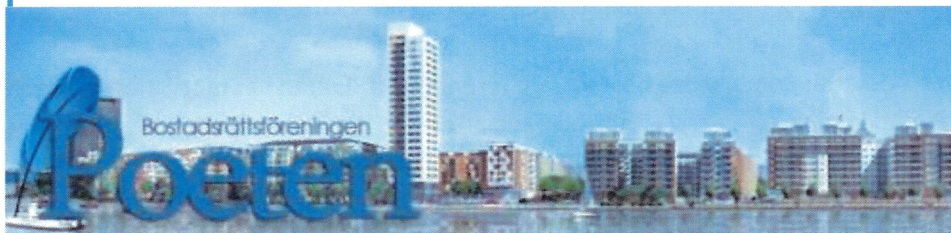


Brf Poeten Org.nr 769618-0582

# Årsredovisning för räkensårsåret 2022



Styrelsen för Brf Poeten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2022 t.o.m. den 31 december 2022, vilket är föreningens 12:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kr. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler med nyttjanderätt på tidsbestämd period.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 november 2009 förvärvat fastigheten Lycksaligheten 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 3 december 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar samt källarvåning med totalt 146 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 12 197 m<sup>2</sup> samt nio lokaler med total uthyrningsbar yta om ca 800 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 98 garageplatser och sju MC-platser i GA:2.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Brf Poeten har motsvarande mer än 80 % av intäkterna som kommer från privatägda bostadsrätter, s.k. kvalificerade intäkter. Även garageplatser som hyrs ut till medlemmar betraktas av Skatteverket som kvalificerade intäkter. Den övriga andelen icke kvalificerade intäkter utgörs av hyreslokaler, antennplats och övernattningslägenhet. Skatteverkets gräns för en äkta bostadsrättsförening går vid att ha minst 60 % kvalificerade intäkter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare togs bort under 2021 vilket styrelsen har informerat om tidigare.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och en tvättstuga. Tvättstugan och övernattningslägenheten bokas via systemet Aptus. Information om detta finns på föreningens hemsida, [www.brfpoeten.se](http://www.brfpoeten.se).

### Gemensamhetsanläggningar

Gården; Lycksaligheten GA:1 gård för utevistelse tillsammans med Lycksaligheten 2 (Brf Lycksaligheten). Garaget; Lycksaligheten GA:2 underjordiskt garage tillsammans med Lycksaligheten 2 och Lyckolandet 1 (Brf Gåspennan). Garageplatserna har en genomsnittlig beläggningsgrad på 100 %.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende anslutning till Lycksaligheten 2:s spillvattenledning. Belastande servitut för föreningens fastighet finns avseende belysning för allmänna gator, allmän gångväg samt byggnadsdetaljer med mera.

### Förvaltning

Fastum AB har skött den tekniska- och ekonomiska förvaltningen samt uthyrning av garaget.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 237 medlemmar (238 medlemmar 2021-12-31).

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare. Under 2022 har 9 lägenheter överlåtit.

### Föreningens lokaler

Föreningens samtliga 9 lokaler är uthyrda enligt nedanstående, utöver dessa lokaler uthyrs antennplatser. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande per 2022-12-31:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp och varumärke	Moms	m2	Löptid
1	Restaurang Esuki AB	Restaurang - "Esuki Sushi"	Ja	76	2026-03-31
2	Arisli AB	Restaurang - "Naviero"	Ja	205	2024-08-15
3	Snurrar AB	Restaurang - "Cok"	Ja	109	2025-12-31
4	Lily's Burger AB	Restaurang - "Lily's Burger"	Ja	140	2025-10-31
5	CGS Service AB	Närbutik - "Direkten"	Ja	65	2025-04-30
6	Ho's Jr AB	Restaurang - "Ho's Bakficka"	Ja	50	2024-09-30
7	Franzén Kemtvätt & Skrädderi AB	Skomakeri - "Franzén Kemtvätt & Skrädderi"	Ja	36	2024-08-31
8	Marwa Tibini	Skönhetsvård - "Marwa Skönhetsvård"	Ja	60	2023-09-30
9	Franzén Kemtvätt & Skrädderi AB	Kemtvätt - "Franzén Kemtvätt & Skrädderi"	Ja	44	2023-09-30

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2010 och har åsatts värdeår 2010.

Bostadsrättslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har anpassat bokföringen efter bokföringsnämndens riktlinjer och har från och med verksamhetsåret 2014 en rak avskrivning på fastigheten. Styrelsen är medveten om att verksamheten kommer att gå med ett bokföringsmässigt underskott som konsekvens av detta. Avskrivningstiden på föreningens fastighet är 120 år med lika stora årliga avskrivningsbelopp (dvs. rak avskrivning). Brf Poeten tillämpar K2 Årsredovisning för mindre företag (BFNAR 2016:10).

### Flerårsjämförelse och nyckeltal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>		<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	11.807	11.786	12.009	10.907	~~~~~	10.160
<b>Kassaflöde från resultaträkning tkr</b>	<b>3.794</b>	<b>3.365</b>	<b>3.298</b>	<b>3.131</b>	~~~~~	<b>1.640</b>
Föreningslån tkr	94.600	97.000	99.600	103.000	~~~~~	123.028
Soliditet (%)	85%	85%	85%	84%	~~~~~	82%
<b>Föreningslån per m<sup>2</sup> boyta</b>	<b>7.756</b>	<b>7.953</b>	<b>8.166</b>	<b>8.445</b>	~~~~~	<b>10.087</b>
<b>Årsavgift per m<sup>2</sup> *)</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	<b>575</b>	~~~~~	<b>575</b>
Hysesintäkter per m <sup>2</sup> *)	368	370	360	285	~~~~~	248
Drift & underhåll per m <sup>2</sup> *)	442	458 **)	439	480	~~~~~	342
Räntekostnader per m <sup>2</sup> *)	100	91	107	119	~~~~~	357
Kassaflöde per m <sup>2</sup> *)	311	276	270	256	~~~~~	134
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,28	1,13%	1,30%	1,40%	~~~~~	3,6%

\*) per kvadratmeterbostadsyta 12 197 m<sup>2</sup>

\*\*\*) Exklusive kostnader för solcellsanläggning (1 378 tkr)

### Årsavgifter

Sedan starten 2010 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift är 575 kr/m<sup>2</sup> boyta.

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift inför 2023.

2022 var ett år då inflation och räntor började stiga och så pass mycket att många Brf-föreningar har tvingats höja sina medlemsavgifter. Brf Poetens ekonomi har självklart också påverkats av högre räntor och driftskostnader, men inte till den grad att vi ser att en avgiftshöjning varit motiverad. Detta kommer omprövas under 2023 utifrån hur inflation och ränteläge förändras och hur det påverkar föreningens ekonomi.

Brf Poeten har under tider med det låga ränteläget amorterat på föreningens skulder vilket har minskat räntekänsligheten, något styrelsen vill fortsätta med. Styrelsen har valt att binda räntan på lånen med olika löptider, något som gör att effekterna av räntehöjningarna även mildras. När det gäller höjda driftskostnader så ser vi att det är främst prishöjningar på fjärrvärme och el under 2022 som har störst inverkan. Den installation av solpaneler som kom i produktion av egen el från januari i 2022 har reducerat inköpen av el med ca 20 % under året och därmed reducerat effekterna av prishöjningar på el.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från föreningens lokaler, antennplatser och garagehyra ökar föreningens intäkter vilket gör att månadsavgifterna kan hållas på en lägre nivå. Hyresintäkter från lokaler svarar för drygt 20 % av föreningens totala intäkter, vilket ger en indikation på dess betydelse. Hyresintäkter från garage svarar för 16 % av totala intäkter.

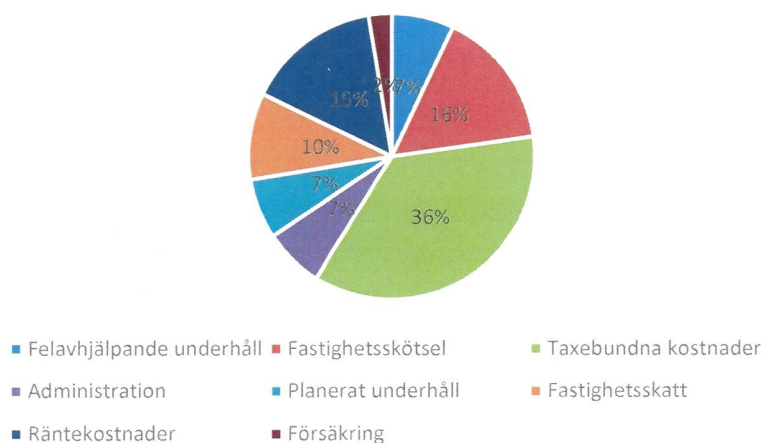
#### Drift & Underhåll

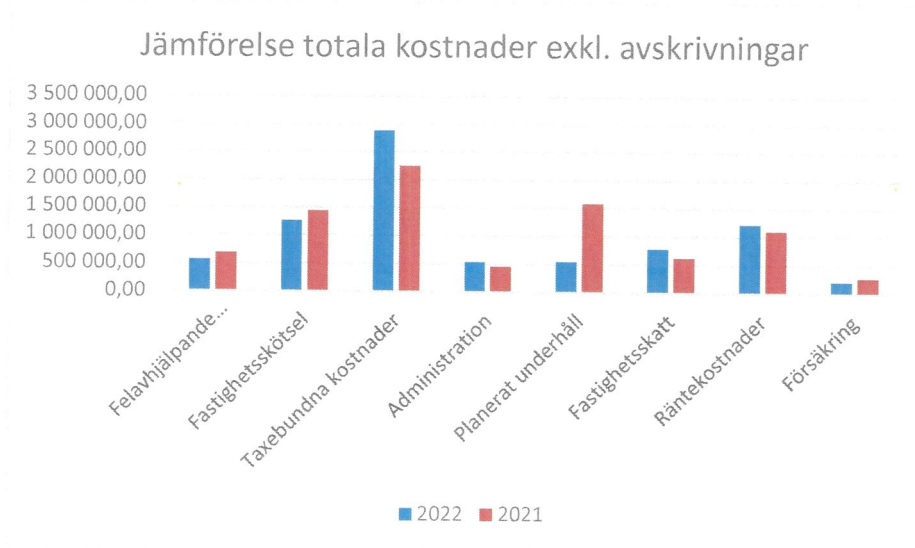
Här ingår driftskostnader och underhåll i fastigheten. Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande regler. 2021 års investering i egen produktion av el genom solpaneler på taket för drygt 1,3 mkr har redovisats som kostnad i resultaträkningen i sin helhet.

Mer specificerat:

- Fastighetsskötsel (fast kostnad förvaltare, hissar, städning, ventilation med mera)
- Taxebundna utgifter (el, fjärrvärme, vatten, sopor, återvinning, internet med mera)
- Fastighetsskatt
- Administration (styrelsearvode, revisionsarvode, kostnader föreningsstämma med mera)
- Felavhjälpande underhåll
- Planerat underhåll och de investeringar som kostnadsförs direkt.

Totala kostnader exkl. avskrivningar 2022





### Räntekostnader

Föreningen har sedan 2010 amorterat 29,4 mkr av de initiala banklånen om 124,0 mkr. Effekten syns i lägre räntekostnader som bidrar till ett förbättrat kassaflöde från resultaträkningen. Den vägda räntebindningstiden på föreningens banklån var 2022-12-31 ca 27 månader.

Föreningen har per 2022-12-31 finansieringen i Nordea och Stadshypotek (SHB). I samband med förfall av respektive lån sker en upphandling med olika banker med målsättning att erhålla fördelaktiga räntevillkor och löptider för räntebindning med olika förfall. Efter upphandling i oktober 2022 valdes SHB för ett lån på 20 mkr med slutförfall i november. Efter en lång period av fallande räntor ser vi nu stigande räntor vid omförhandling av lån, detta i likhet med marknaden i stort. Se vidare not 6, *Skulder till kreditinstitut*.

### Kassaflöde från resultaträkningen

Definieras som Årets resultat plus Av- och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar. Detta resultatbegrepp ger en mer rättvis jämförelse mellan åren och är opåverkat av förändrade avskrivningsregler. Kassaflödet från resultaträkningen ger även ett bättre mått på möjliga amorteringar och investeringar.

### Föreningens rating

Analysföretaget Allabrf AB som hjälper köpare av bostadsrätter med oberoende betyg/rating på bostadsrättsföreningar ger Brf Poeten betyget A på en skala mellan AAA och C. Betyget A är klart godkänt och bygger på statistik och föreningens årsredovisningar t.o.m. 2021. Höga delbetyg A+ - A++ för Brf Poeten vad gäller avgiftsnivå, kassaflöde respektive drift och underhåll per kvm, men lägre delbetyg B för belåning per kvm bostadsyta och föreningens räntekänslighet.

Vid bedömning av föreningens skuldsättning och belåning per kvm ska man ta hänsyn till att föreningen äger sin fastighet och att byggnaden är relativt nybyggd, färdigställd 2010. Vidare har föreningen dolda värden i hyreslokalerna och garaget som genererar betydande årsintäkter (drygt 4 mkr/år).

Nyckeltalet räntekänslighet definieras som avgiftshöjning i procent som behövs för att kompensera en räntehöjning om 1 % och det totala beloppet fastighetslån. Räntekänsligheten uppgår till 13,5 % för Brf

Poeten 2022-21-31 vilket drar ned ratingen. Nyckeltalet tar i detta fall inte hänsyn till att föreningen har bundna räntor och inte heller intäkter från uthyrning av lokaler och garageplatser som är indexreglerade respektive kan omförhandlas om kostnaderna stiger.

### **Verksamhet under året**

Representanter från styrelsen har månadsvisa möten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare Fastum AB, där löpande frågor kring föreningens byggnad, säkerhet och lokalhyresgäster avhandlas. Större beslut avseende hyresgäster beslutas av styrelsen. Vidare diskuteras stående punkter kring den tekniska förvaltningen, såsom löpande och långsiktigt underhåll, ventilationskontroll, brandskydd med mera.

### Projekt Egen El

Under senhösten 2021 installerades solpaneler på taket och övrig utrustning för produktion av egen elektricitet med start i januari 2022. Under 2022 producerades ca 90 000 KWH el vilket har minskat inköpt el under året med ca 20 %.

### Gården

Fram till stämman den 14 juni 2022 bestod gårdsgruppen av representanter från Brf Lycksaligheten och från Brf Poeten. Gårdsgruppen upplöstes från och med stämman 2022. Gruppen var från början en projektgrupp för göra om gården till hur den ser ut idag. Hanteringen av gårdsfrågor ska fortsättningsvis ske vid GA:1-möten och i respektive styrelse.

Brf Poeten och Brf Lycksaligheten har genomfört två gemensamma städdagar för gården och cykelrum under 2022, 19 maj respektive 16 oktober.

Oljning av vindskydd och staket på gården utfördes under sommaren 2022.

### Hemsidan/Kommunikation

Styrelsen sköter fr.o.m. juni 2013 själva uppdateringen på hemsidan. Fördelen är att vi snabbare kan komma ut med nyheter och inte minst spara kostnader. Hemsidan uppdateras med informationsinlägg.

För Brf Poeten finns en öppen Facebook-grupp "**Vi som bor i Brf Poeten**" med cirka hundra medlemmar. Gruppen administreras dock inte av styrelsen utan av medlemmar i föreningen. Detta är inte heller en kanal till styrelsen eller för felanmälningar, utan då hänvisar vi i stället till föreningens hemsida [www.brfpoeten.se](http://www.brfpoeten.se) där kontaktuppgifter framgår.

### **Planerad verksamhet för kommande år**

#### Upphandling av teknisk & ekonomisk förvaltning

Styrelsen har i februari 2023 påbörjat arbetet med upphandlingen av förvaltare. Under våren kommer vi utvärdera olika företags lösningar och priser. Avtalet med Fastum AB löper till 2023-12-31.

#### Energieffektivisering

Styrelsen har väckt frågan om att undersöka möjligheter att effektivisera energiförbrukning och därmed ansökt om en kostnadsfri energirådgivning från Stockholm Stad. Det är bokat ett besök med dem från energirådgivningen i slutet av mars 2023.

#### Gemensamt elavtal

Styrelsen i Brf Poeten har påbörjat att undersöka fördelar och nackdelar med att övergå till gemensamt elavtal, något som blivit alltmer vanligt i bostadsrättsföreningar. Målet är sänkta kostnader för elnät-avtal och inköp av el för föreningen och dess medlemmar.

#### Cykeltvätt

Vid årsstämman 2020 behandlades en motion om att inrätta en plats i garaget där man kunde rengöra cyklar. Motionen vann mötets och styrelsens gillande och en projektgrupp bildades. Projektgruppen har nu tagit fram förslag på lämplig plats för rengöring av cyklar. Förutom cyklar ska även barnvagnar, cykelkärror, etc. kunna tvättas. Däremot kommer inte bildäck tillåtas tvättas då det ställer helt andra miljökrav.

#### Gården

Styrelsen anlätade hösten 2022 en trädgårdsarkitekt för att få förslag på förbättring av gårdens gröna ytor, med ett urval av lämpliga växter just för denna typ av gård. Utifrån detta förslag ska en grupp från Brf Poeten och Brf Lycksaligheten under våren 2023 planera urvalet växter, köpa in och plantera dem.

#### Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Bengt Jäderberg	Ordförande
Anders Carlsson	Ledamot
Anders Claréus	Ledamot
Erik Clason	Ledamot
Daniel Ivarsson	Ledamot
Pia Eriksson	Suppleant
Anna Borgström Korba	Suppleant
Mihai Borz	Suppleant
Nina Waara	Suppleant

Styrelsen har under året 2022 hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens räkning finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

#### Valberedning

Susan Zilahi (sammankallande), Ulf Almqvist och Elisabeth Classon.

#### Revisor

Karl-Henrik Westlund, RSM Stockholm AB, är revisor. Sebastian Botvidsson är revisorssuppleant.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	324 679 000	243 818 000	3 142 660	-7 640 584	-392 541	<b>563 606 535</b>
Disposition av föregående års resultat:				-392 541	392 541	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			304 295	-304 295		<b>0</b>
Ianspråktagas från fond för yttre underhåll			-204 438	204 438		<b>0</b>
Årets resultat					36 511	<b>36 511</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 679 000</b>	<b>243 818 000</b>	<b>3 242 517</b>	<b>-8 132 982</b>	<b>36 511</b>	<b>563 643 046</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 132 982
årets vinst	36 511
	<b>-8 096 471</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	304 295
ianspråktagas från fond för yttre underhåll	-549 613
i ny räkning överföres	-7 851 153
	<b>-8 096 471</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 726 790	11 786 076
Övriga rörelseintäkter	3	80 312	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 807 102</b>	<b>11 786 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 387 916	-6 967 796
Övriga externa kostnader		-169 300	-115 779
Personalkostnader	5	-233 823	-232 595
Avskrivningar		-3 757 981	-3 757 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 549 020</b>	<b>-11 074 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 258 082</b>	<b>711 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 028	4 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 600	-1 109 295
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 221 571</b>	<b>-1 104 466</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>36 511</b>	<b>-392 541</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>36 511</b>	<b>-392 541</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	656 433 906	660 191 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>656 433 906</b>	<b>660 191 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 126	14 838
Övriga fordringar	7	3 633 548	96 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		280 529	247 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 931 203</b>	<b>359 323</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 189 498	4 616 742
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 189 498</b>	<b>4 616 742</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 120 701</b>	<b>4 976 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>661 554 607</b>	<b>665 167 952</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		568 497 000	568 497 000
Fond för yttre underhåll		3 242 517	3 142 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>571 739 517</b>	<b>571 639 660</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 132 982	-7 640 584
Årets resultat		36 511	-392 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 096 471</b>	<b>-8 033 125</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>563 643 046</b>	<b>563 606 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	61 800 000	65 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 800 000</b>	<b>65 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	32 800 000	31 400 000
Depositioner		981 818	1 025 038
Leverantörsskulder		274 209	1 024 488
Skatteskulder		325 062	150 497
Övriga skulder		214 609	220 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 515 863	2 141 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 111 561</b>	<b>35 961 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>661 554 607</b>	<b>665 167 952</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		36 511	-392 541
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 757 981	3 757 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 794 492</b>	<b>3 365 440</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 448	206 948
Förändring av kortfristiga skulder		-1 218 942	1 206 602
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 490 102</b>	<b>4 778 990</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 400 000	-2 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 400 000</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>90 102</b>	<b>2 178 990</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 616 742	2 437 751
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	8	<b>4 706 844</b>	<b>4 616 741</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	7 011 264	7 011 264
Hyror lokaler	2 358 573	2 406 250
P-plats och garage	1 848 588	1 891 391
Debiterad fastighetsskatt	277 468	219 900
Övriga intäkter	230 897	257 271
	<b>11 726 790</b>	<b>11 786 076</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	54 000	0
Erhållna försäkringsersättningar	26 312	0
	<b>80 312</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och förvaltning	760 155	944 390
Markskötsel och lokalvård	309 991	302 442
Service- och driftsavtal	285 404	282 707
Reparationer	627 540	715 563
Periodiskt underhåll	549 613	1 582 620
Fastighetsförsäkring	207 591	276 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	782 574	623 414
Fastighetsel	953 815	598 957
Uppvärmning	831 561	673 191
Vatten och avlopp	315 795	259 043
Avfallshantering	290 845	253 435
Kabel-TV och bredband	473 031	460 565
	<b>6 387 915</b>	<b>6 972 773</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	193 200	189 201
Sociala avgifter	40 623	43 394
	<b>233 823</b>	<b>232 595</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	692 497 000	692 497 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>692 497 000</b>	<b>692 497 000</b>
Ingående avskrivningar	-32 305 113	-28 547 132
Årets avskrivningar	-3 757 981	-3 757 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 063 094</b>	<b>-32 305 113</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>656 433 906</b>	<b>660 191 887</b>
Taxeringsvärden byggnader	432 800 000	348 200 000
Taxeringsvärden mark	374 200 000	281 600 000
	<b>807 000 000</b>	<b>629 800 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	116 202	96 861
Avräkningskonto Fastum AB	3 517 346	0
	<b>3 633 548</b>	<b>96 861</b>

### Not 8 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	1 189 498	4 616 742
Avräkningskonto Fastum AB *	3 517 346	0
	<b>4 706 844</b>	<b>4 616 742</b>

\* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,623	2023-02-17	9 000 000	11 400 000
Stadshypotek	3,970	2027-12-01	20 000 000	20 000 000
Nordea	0,870	2024-11-04	23 300 000	23 300 000
Nordea	2,150	2023-05-26	23 800 000	23 800 000
Stadshypotek	0,610	2025-10-30	18 500 000	18 500 000
Avgår kortfristig del:			-32 800 000	-31 400 000
			<b>61 800 000</b>	<b>65 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			32 800 000	31 400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

### Not 10 Ställda säkerheter

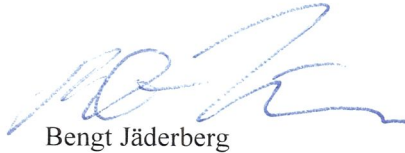
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	124 000 000	124 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>



**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har 2 Mkr överförs till räntebärande inlåningskonto i Nordea.

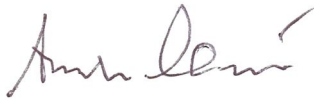
Stockholm den 18 april 2023



Bengt Jäderberg



Anders Carlsson



Anders Claréus




Erik Clason



Daniel Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2023



Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor  
RSM Stockholm AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Poeten, org.nr 769618-0582

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poeten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Poeten 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

- Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Poeten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Brf Poeten 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Stockholm den 20 april 2023

  
Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor