

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Härden 109

Org.nr 769605-8093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

Styrelseledamöter

Camilla Rydström	ledamot	ordförande
Jessica Ohlsson	ledamot	vice ordförande
Helena Eketrapp	ledamot	kassör
Jeanette Westersten	ledamot	
Mikael Persson	ledamot	
Nicklas Bargell (t.o.m 230525)	ledamot	
Arvid Bräne	ledamot	
Albin Wilhelmsson	ledamot	
Sara Eriksson	suppleant	

Revisorer:

Matthias Vidh, Godkänd revisor, Baker Tilly Mapema

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

Val av styrelse där Niclas Bargell valde att avgå som ledamot, övriga ledamöter valdes om. Arvid Bräne och Albin Wilhelmsson invaldes som ledamöter och Sara Eriksson invaldes som suppleant.

Extrastämma hölls den 13 juni för beslut om ändring av stadgarna med andledning av ändringarna i bostadsrättslagen.

Styrelsen har under året 2023 hållit åtta ordinarie protokollförda möten utöver föreningsstämman och extrastämman.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpeämman hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2023-09-01

Detta är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 39 stycken omfattar en total yta om 1749 kvadratmeter. Lokalerna om 2 stycken, omfattar en total yta om 174 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband via Bahnhof (500/100 mbit/s) och basutbud på kabel-tv via ComHem.
El ingår inte i årsavgiften.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2023 är 72 0585 000 kr, varav byggnader 24 085 000 kr.

Väsentliga händelser

Stadgeändringar utfördes enligt ändringar och tillägg i bostadsrättslagen.

Vi beslutade om avgiftshöjning om 5 % under januari till juni sen ytterligare 5 % från och med juli på grund av ökade räntekostnader samt även ökade kostnader för bl.a. värme, vatten, el.

Under 2023 installerades ny LED-belysning i trapphus, tvättstuga och källare.

Omläggning av vårt elavtal utfördes under våren.

Stamspolning utfördes under oktober. Utförs var femte år.

På grund av räntehöjningar och stigande priser så beslutades att inte göra någon dränering av bakgården i nuläget utan att skjuta fram det i tiden.

Vi har istället valt att göra justeringar med brunnen samt att installera ventilation i källaren.

Terasserna där det varit problematiskt med att få tag på material mm blev åtgärdade.

Under 2024 ska besiktning av de utanpåhängande balkongerna mot Folkskolegatan utföras.

Ekonomi

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på -85 010 kr (f.å 231 392 kr), dvs resultat innan avskrivningar.

Föreningens räntekostnader har under året ökat markant vilket påverkat resultatet.

Dock ser föreningen att gjorde avgiftshöjningar ska täcka kostnaderna under 2024.

Föreningens likviditet är god med drygt 1 miljon i kassan per 2023-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 (55) medlemmar. Under 2023 har 5 (8) lägenheter överlåtit.

Godkända andrahandsuthyrningar under 2023 var 4 (f.å 4).

Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Trapphusstädningen utförs av Optimal Trappstädning, (fd Mickes fönsterputs och städ).

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 742	1 621	1 618	1 586
Resultat efter finansiella poster	-427	-110	-375	-1 354
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	794	738	738	732
Årsavgift/ totala intäkter, kr	79,7%	79,6%	79,9%	80,4%
Lån/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	4 688	4 688	6 461	6 461
Lån/ kvm all uthyrd och upplåten bostadsrättsyta, kr	4 264	4 264	5 876	5 876
Genomsnittlig skuldränta, %	4,2	1,2	0,9	1,1
Fastighetens belåningsgrad, %	18,5	18,4	25,1	24,9
Soliditet, %	80,8	80,9	76,0	75,8
Sparande till underhåll och investeringar	75	120	148	137
Räntekänslighet	5,9%	6,3%	8,7%	8,9%
Energikostnad/kvm total yta	273	231	217	211

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

<i>TKR</i>	2023
Rörelseintäkter	1 742
Rörelsekostnader	-1 827
Finansiella poster	<u>-342</u>
Årets resultat	-427
Planerat underhåll	230
Avskrivningar	<u>342</u>
Årets sparande	145
Årets sparande per kvm total yta (SEK)	75

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta.

Belåningsgrad

Belåningsgrad beräknas som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 029 216	-9 119 394
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt					
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				300 000	-300 000
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-426 636
Belopp vid årets utgång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 329 216	-9 846 030

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-9 419 394
årets resultat	-426 636
	-9 846 030

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-322 000
i anspråkstagande av yttre fond	230 000
i ny räkning överföres	-9 938 030
	-9 846 030

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 742 290	1 621 285
		<u>1 742 290</u>	<u>1 621 285</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-763 308	-668 142
Reparation och underhåll	3	-382 864	-284 935
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-286 816	-266 460
Styrelsekostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar	6,7	-341 626	-341 626
		<u>-1 827 182</u>	<u>-1 613 731</u>
Rörelseresultat		-84 892	7 554
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		119	0
Räntekostnader		-341 863	-117 788
Summa resultat från finansiella poster		<u>-341 744</u>	<u>-117 788</u>
Resultat efter finansiella poster		-426 636	-110 234
Årets resultat		-426 636	-110 234

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 305 687	44 647 313
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>44 305 687</u>	<u>44 647 313</u>
Summa anläggningstillgångar		44 305 687	44 647 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 178
Övriga intäkter		12 614	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67 009	64 282
		<u>79 623</u>	<u>66 460</u>
Kassa och bank		1 141 712	1 311 487
Summa omsättningstillgångar		1 221 335	1 377 947
SUMMA TILLGÅNGAR		45 527 022	46 025 260

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 082 740	34 082 740
Upplåtelseavgifter		10 317 251	10 317 251
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		1 329 216	1 029 216
		<u>46 639 294</u>	<u>46 339 294</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 419 394	-9 009 160
Årets resultat		-426 636	-110 234
		<u>-9 846 030</u>	<u>-9 119 394</u>
Summa eget kapital		36 793 264	37 219 900
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		97 211	202 556
Aktuell skatteskuld		150 912	144 661
Övr kortfristiga skulder		0	51 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>285 635</u>	<u>206 632</u>
Summa kortfristiga skulder		8 733 758	8 805 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 527 022	46 025 260

Kassaflöde 1 januari - 31 december 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kassa vid årets början	1 311 487	4 072 768
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	1 742 290	1 621 285
Finansiella intäkter	119	0
Minskning långfristiga fordringar	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 121
Ökning kortfristiga skulder *	0	105 206
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>1 742 409</u>	<u>1 728 612</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 485 556	-1 272 105
Finansiella kostnader	-341 863	-117 788
Anskaffning inventarier	0	0
Investering i ombyggnadsprojekt	0	0
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-13 163	0
Minskning av kortfristiga skulder	-71 602	0
Minskning av fastighetslån *	0	-3 100 000
Öresjustering	0	0
	<u>-1 912 184</u>	<u>-4 489 893</u>
Kassa vid årets slut	1 141 712	1 311 487
Årets förändring av kassan	-169 775	-2 761 281

* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	100
<i>Standardförbättringar:</i>	
Fastighetsförbättringar	100
Markanläggningar	20
Undercentral	25
Nybyggnation balkonger	40
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Hyror och avgifter	2023	2022
Årsavgifter	1 389 196	1 291 284
Hysesintäkter lokaler ink tillägg	315 628	303 720
Pant- och överlåtelse	14 735	11 563
Administration andrahandsuthyrning	7 896	14 058
Bidrag, elstöd	12 495	0
Övriga intäkter	2 340	660
	<u>1 742 290</u>	<u>1 621 285</u>

Not 2 Driftskostnader	2023	2022
Vatten	81 472	58 724
Värme	333 534	296 704
El	110 696	88 570
Sophantering	31 643	30 326
Snöröjning	11 050	8 804
Kabel-TV	7 693	7 011
Fastighetsförsäkring	29 363	26 913
Fastighetsförvaltning	94 051	91 187
Städning	43 824	41 814
Hiss enligt avtal	7 604	4 111
Övriga avtal	12 378	13 978
	<u>763 308</u>	<u>668 142</u>
Not 3 Reparationer och underhåll	2023	2022
Lägenheter	0	13 515
Fastighet	356 448	161 593
Tvättstuga	0	13 558
Hiss	26 416	13 267
Gård/utemiljö	0	83 002
	<u>382 864</u>	<u>284 935</u>
Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2023	2022
Fastighetsskatt	76 821	74 091
Datakommunikation	97 948	97 998
Revisionsarvode	27 982	24 938
Övriga förvaltningskostnader	42 866	39 998
Övriga administrativa kostnader	18 106	5 956
Pant- och överlåtelseavgifter	13 126	11 588
Bankkostnader	4 357	6 361
Föreningsavg/medl avg	5 610	5 530
	<u>286 816</u>	<u>266 460</u>

Not 5 Styrelsekostnader	2023	2022
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>
Not 6 Byggnad och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 300 293	30 300 293
Ingående anskaffningsvärde mark & markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 569 403	49 569 403
Ingående avskrivningar	-4 922 090	-4 580 464
Årets avskrivningar	-341 626	-341 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 263 716</u>	<u>-4 922 090</u>
Utgående redovisat värde	44 305 687	44 647 313
Redovisat värde byggnader	25 036 577	25 378 203
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>44 305 687</u>	<u>44 647 313</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	72 085 000	72 085 000
varav byggnad	24 085 000	24 085 000
varav mark	48 000 000	48 000 000
Not 7 Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-44 319	-44 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 319</u>	<u>-44 319</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring		20 644	19 041
Kabel-TV		1 980	1 771
Energihantering		11 680	10 880
Datakommunikation		24 131	24 131
Övriga kostnader		8 574	8 459
		<u>67 009</u>	<u>64 282</u>
Not 9 Långfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
	Räntesats	Villkorsändring	
SEB	4,63 %	2024-02-28	4 100 000
SEB	4,63 %	2024-02-28	4 100 000
			<u>8 200 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld		<u>-8 200 000</u>	<u>-8 200 000</u>
		0	0
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		51 606	39 705
Räntekostnader		12 655	8 218
		12 848	10 887
Värme		51 112	46 764
EI		6 365	19 076
Sopor		5 369	4 914
Fastighetskostnader		17 044	0
Revisionsarvode		23 500	24 500
Styrelsearvode		105 136	52 568
		<u>285 635</u>	<u>206 632</u>
Not 11 Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
		17 000 000	17 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 200 000 SEK avser fastighetslån som förfaller 2024-02-28. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm den 2024 - -

Camilla Rydström
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Eketrapp

Mikael Persson

Jeanette Westersten

Arvid Bräne

Albin Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:49

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 07.05.2024 15:01

DOCUMENT ID:

BJ94LjvzA

ENVELOPE ID:

SkxdEIsDGC-BJ94LjvzA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Härden 109.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Regina Rydström camilla.rydstrom@signalisten.se	Signed Authenticated	07.05.2024 20:17 07.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/30) IP: 94.254.56.42
2. JEANETTE WESTERSTEN jeanettewestersten@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:23 07.05.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/05) IP: 176.10.144.29
3. ALBIN WILHELMSSON peralbin@added.digital	Signed Authenticated	07.05.2024 20:25 07.05.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/09) IP: 176.10.136.186
4. ARVID BRÄNE arvidbrane@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 20:26 07.05.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/23) IP: 94.234.109.215
5. JOHN ERIK MIKAEL PERSSON micke_74_@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:51 13.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/23) IP: 176.10.136.159
6. HELENA EKETRAPP helena.eketrapp@spryhouse.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:06 14.05.2024 07:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/16) IP: 151.177.37.3
7. Elin Jessica Torsdotter Olsson jessica2ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:03 14.05.2024 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/01) IP: 95.193.134.56
8. MATTHIAS VIDH Matthias.vidh@bakertilly.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:49 16.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/15) IP: 37.122.145.50

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed