

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Härden 109**

**Org.nr 769605-8093**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	13

## 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	ledamot	

Revisorer:

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022.

Val av styrelse där Linus Andersson valde att avgå som suppleant, övriga ledamöter valdes om.

Styrelsen har under året 2022 hållit nio ordinarie protokollförda möten utöver föreningsstämman.

### 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

Köpestämma hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2018-11-02

Detta är föreningens trettonde 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 1691 kvadratmeter.

Lokalerna om 2 stycken, omfattar en total yta om 172 kvadratmeter.

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

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

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2022 är 72 0585 000 kr, varav byggnader 24 085 000 kr.

## Väsentliga händelser

Det som återstod med reliningen av avluftningarna åtgärdades 2022 av Tubus.

Ellevio upptäckte att deras lista över elmätare ej stämde. Vi har kontrollerat och konstaterat att sex lägenheter har elmätare som ej stämmer enligt deras lista och lämnat tillbaka till Ellevio för handläggning.

Under året tog vi hjälp av en konsult för att skriva ett förfrågningsunderlag för att ta in anbud på att dränera om på baksidan. Vi fick till slut in tre offerter som vi ansåg var väldigt höga. På grund av det rådande läget med höga räntor och stigande priser mm så valde vi att inte anta något av anbuden utan avvakta och göra nya förfrågningar längre fram. Vi har istället valt att göra justeringar med brunnen samt att installera ventilation i källaren.

I november infördes insamling av matavfall. Ett av inkasten för hushållssopor ändrades till matavfall. Från och med 1 januari 2023 är det obligatoriskt för samtliga fastighetsägare i Stockholm att tillhandahålla möjlighet till matinsamling.

På terrasserna till de två vindslägenheterna återstår fortfarande byte av räcke, fick skjutas på pga problem med att få fram aluminium för tillverkning under 2021 och så även 2022. Det är nu beställt och kommer utföras under 2023.

Styrelsen beslutade under mars att höja avgiften med 5 % retroaktivt från januari 2023 och sen ytterligare en höjning från och med juli 2023 med 5 %.

Omläggning av elavtal utförs under våren 2023.

## Ekonomi

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på 231 392 kr (f.å -33 729 kr), dvs resultat innan avskrivningar.

Föreningens likviditet är god med drygt 1 miljon i kassan per 2022-12-31. Under året har ett lån på 3,1 miljoner amorterats.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 55 (55) medlemmar. Under 2022 har 8 (5) lägenheter överlåtit.

Godkända andrahandsuthyrningar under 2022 var 4 (f.å 5).

## Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Trapphusstädningen har Mickes fönsterputs och städ stått för sedan april.

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 621	1 618	1 586	1 730	1 631
Resultat efter finansiella poster	-110	-375	-1 354	-473	-178
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	738	738	732	732	732
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	4 688	6 461	6 461	6 539	7 118
Genomsnittlig skuldränta, %	1,2	0,9	1,1	1,2	1,0
Fastighetens belåningsgrad, %	18,4	25,1	24,9	24,7	26,7
Soliditet, %	80,87	75,98	75,81	75,17	73,97
Sparande till underhåll och investeringar	136	169	156	-75	
Räntekänslighet	5,1%	7,0%	7,1%	6,5%	
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	254	238	211	207	

### **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>	<b>2022</b>
Rörelseintäkter	1 621 285
Rörelsekostnader	-1 613 731
Finansiella poster	-117 788
Årets resultat	-110 234
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	341 626
Årets sparande	231 392

Årets sparande per kvm total yta (SEK) 136

#### *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 omsättningen (intäkten).

### *Energikostnader*

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

### *Belåningsgrad*

Belåningsgrad beräknas som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 048 989	-9 028 934
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt					
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				300 000	-300 000
I anspråkstagande av yttre fond				-319 773	319 773
Årets resultat					-110 234
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 082 740</b>	<b>10 317 251</b>	<b>910 087</b>	<b>1 029 216</b>	<b>-9 119 395</b>

### **Förslag till behandling av föreningens vinst**

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-9 009 160
årets resultat	-110 234
	<b>-9 119 394</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	300 000
i ny räkning överföres	-8 270 130
	<b>-9 119 394</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 621 285	1 618 121
		<u>1 621 285</u>	<u>1 618 121</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-668 142	-638 269
Reparation och underhåll	3	-284 935	-572 217
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-266 460	-283 828
Styrelsekostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar	6,7	-341 626	-341 626
		<u>-1 613 731</u>	<u>-1 888 508</u>
<b>Rörelseresultat</b>		7 554	-270 387
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		-117 788	-104 968
Summa resultat från finansiella poster		<u>-117 788</u>	<u>-104 968</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-110 234	-375 355
<b>Årets resultat</b>		<b>-110 234</b>	<b>-375 355</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	44 647 313	44 988 939
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>44 647 313</u>	<u>44 988 939</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 647 313	44 988 939
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 178	2 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 282	66 304
		<u>66 460</u>	<u>68 581</u>
Kassa och bank		1 311 487	4 072 768
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 377 947	4 141 349
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 025 260</b>	<b>49 130 288</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 082 740	34 082 740
Upplåtelseavgifter		10 317 251	10 317 251
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		1 029 216	1 048 989
		<u>46 339 294</u>	<u>46 359 067</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 009 160	-8 653 578
Årets resultat		-110 234	-375 355
		<u>-9 119 394</u>	<u>-9 028 933</u>
<b>Summa eget kapital</b>		37 219 900	37 330 134
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	11 300 000
Leverantörsskulder		202 556	70 972
Aktuell skatteskuld		144 661	138 840
Övr kortfristiga skulder		51 511	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>206 632</u>	<u>290 342</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		8 805 360	11 800 154
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 025 260</b>	<b>49 130 288</b>



## 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

<b>Not 1 Hyror och avgifter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	1 291 284	1 292 569
Hysesintäkter lokaler ink tillägg	303 720	293 136
Pant- och överlåtelse	11 563	12 830
Administration andrahandsuthyrning	14 058	18 559
Övriga intäkter	660	1 027
	<u>1 621 285</u>	<u>1 618 121</u>

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vatten	58 724	54 043
Värme	296 704	307 551
El	88 570	54 897
Sophantering	30 326	24 801
Snöröjning	8 804	13 996
Kabel-TV	7 011	6 801
Fastighetsförsäkring	26 913	25 714
Fastighetsförvaltning	91 187	87 804
Städning	41 814	41 306
Hiss enligt avtal	4 111	8 978
Övriga avtal	13 978	12 378
	<u>668 142</u>	<u>638 269</u>
<b>Not 3 Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lägenheter	13 515	0
Fastighet	161 593	407 921
Tvättstuga	13 558	2 743
Hiss	13 267	3 847
Gård/utemiljö	83 002	157 706
	<u>284 935</u>	<u>572 217</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskatt	74 091	69 581
Datakommunikation	97 998	98 148
Revisionsarvode	24 938	26 504
Övriga förvaltningskostnader	39 998	49 459
Advokatkostnader	0	6 250
Pant- och överlåtelseavgifter	11 588	11 903
Bankkostnader	6 361	5 633
Övriga administrativa kostnader	5 956	10 881
Föreningsavg/medl avg	5 530	5 470
	<u>266 460</u>	<u>283 828</u>

<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
	<u>52 568</u>	<u>52 568</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 300 293	30 300 293
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggning	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 569 403</u>	<u>49 569 403</u>
Ingående avskrivningar	-4 580 464	-4 238 838
Årets avskrivningar	<u>-341 626</u>	<u>-341 626</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 922 090	-4 580 464
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 647 313</b>	<b>44 988 939</b>
Redovisat värde byggnader	25 378 203	25 719 829
Redovisat värde mark	<u>19 269 110</u>	<u>19 269 110</u>
	44 647 313	44 988 939
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	72 085 000	52 868 000
	24 085 000	18 868 000
<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 319	44 319
Ingående avskrivningar	<u>-44 319</u>	<u>-44 319</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 319	-44 319
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader	0	2 040
Fastighetsförsäkring	19 041	17 392
Kabel-TV	1 771	1 708
Energihantering	10 880	11 680
Datakommunikation	24 131	24 181
Övriga kostnader	8 459	9 303
	<u>64 282</u>	<u>66 304</u>
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntesats	Villkorsändring	
SEB 0,72 %	2022-01-12	0
SEB 3,28 %	2023-02-28	3 100 000
SEB 3,28 %	2023-02-28	4 100 000
		4 100 000
	<u>8 200 000</u>	<u>11 300 000</u>
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-8 200 000</u>	<u>-11 300 000</u>
	0	0
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	39 705	93 324
Räntekostnader	8 218	0
Vatten	10 887	9 031
Värme	46 764	45 266
El	19 076	6 202
Sopor	4 914	3 883
Revisionsarvode	24 500	27 500
Styrelsearvode	52 568	105 136
	<u>206 632</u>	<u>290 342</u>
<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
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 under år 2023. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm den 2023 - -

Camilla Rydström  
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Ekekrapp

Jeanette Westersten

Mikael Persson

Nicklas Bargell

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-

Matthias Vidh  
Godkänd revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2023 23:18

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 04.05.2023 08:56

DOCUMENT ID:

SyQQPRgE3

ENVELOPE ID:

SkfXvAx42-SyQQPRgE3

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Härden 109 reviderad.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Regina Rydström camilla.rydstrom@signalisten.se	Signed Authenticated	04.05.2023 12:18 04.05.2023 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/30) IP: 94.254.56.42
2. JEANETTE WESTERSTEN jeanettewestersten@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 15:00 04.05.2023 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/05) IP: 94.234.119.41
3. HELENA EKETRAPP helena.eketrapp@spryhouse.com	Signed Authenticated	04.05.2023 22:35 04.05.2023 22:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/16) IP: 94.191.152.33
4. MIKAEL PERSSON micke_74_@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 08:08 05.05.2023 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/23) IP: 176.10.136.159
5. NICKLAS STRÖM BARGELL nicklas.bargell@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2023 21:01 07.05.2023 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/16) IP: 13.49.75.195
6. Ein Jessica Torsdotter Olsson jessica2ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2023 21:27 07.05.2023 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/01) IP: 82.196.111.80
7. MATTHIAS VIDH Matthias.vidh@bakertilly.se	Signed Authenticated	07.05.2023 23:18 07.05.2023 23:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/15) IP: 90.233.219.29

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

## Custom events

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