



Emmie Grut Jonsson

Årsredovisning för

# Brf Herden 5

769603-9788

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning och är en äkta bostadsrättsförening. Herden 5 består av 92 lägenheter varav 5 hyresrätter samt 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-11 och Arbetargatan 29.

Brf Herden 5 innehar marken med tomträtt och den nuvarande avgäldsperioden går ut 2024-12-31 och har omförhandlats till ett nytt avtal som sträcker sig från och med 2025-01-01 till 2035-01-01. Avgiften för tomträttsavgälden kommer öka stegvis fram till år 2029 och till slut vara på 1 658 900kr/år.

I dagsläget är bostadsföreningen inte medlem i någon samfällighetsförening.

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Max Herulf  
Emmie Grut  
Annika Palo  
Andreas Johansson  
Marie Fors  
Katarina Jonsson  
Patrik Olovsson

Max Herulf valdes till ordförande för år 2023. Styrelsen har haft 7 styrelsesammanträden under 2023.

### Väsentliga händelser

- Under 2023 har föreningen beslutat en avgiftshöjning på 10% för samtliga medlemmar som träder i kraft år 2024.
- Under 2023 har bostadsföreningen hanterat att matavfallshantering blir möjlig för medlemmar.
- Under 2023 har arbetat med kakelugnarna som är plomberade på taket behöver muras igen inne i lägenheterna för att åka brandsäkerheten i föreningen slutförts.
- Föreningen har omförhandlat sitt avtal med sin fastighetsförvaltare. Det nya avtalet trädde i kraft juni 2023.
- Under 2023 bytte föreningen företag som hanterar nycklarna för föreningen. Från 2023 är det Kungslås på Fleminggatan som hanterar nycklarna.
- Föreningen har omförhandlat sitt avtal med företaget som ansvarar för snöskottningen på taket. Det nya avtalet började i november 2023.
- Under december 2023 rensades innergården på cyklar som inte används.
- Under maj månad genomförde föreningen en sedvanlig städdag med mycket god uppslutning.

### Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret 2023 blev resultatet 6 098kr för Brf Herden 5.

Vår underhållsplan, som uppdaterades 2021 av en extern besiktningsman sträcker sig fram till år 2031, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. År 2024 kommer Brf Herden 5 byta undercentralen för fjärrvärme, men utöver det inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall, nästa gång 2026.

På grund av ökade driftkostnader, räntekostnader och framtida ökning av tomträttsavgäld så övervakas föreningens ekonomi kontinuerligt. Styrelsen utesluter inte att avgiften kan komma att höjas framöver om det är nödvändigt.

### **Medlemsinformation**

Under 2023 har det skett 12 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 121 st vid årets början och 121 vid årets slut.

## Flerårsöversikt (kr)

	<i>Belopp i kr</i>				
	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 941 977	4 808 055	4 579 010	4 521 177	4 602 554
Resultat efter finansiella poster	6 098	-229 955	-467 765	-167 866	7 006
Soliditet %	81	80	80	80	78
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	639	601	600		
Energikostnad/kvm totalyta	219	212	199		
Värmekostnad/kvm totalyta	157	142	146		
El/kvm totalyta	27	42	28		
Vatten/kvm totalyta	34	28	25		
Sparande/kvm totalyta	161	175	93		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 640	6 669	6 983		
Skuldsättning/kvm totalyta	5 612	5 637	5 902		
Ränta/kvm totalyta	62	58	54		
Årsavgiternas* andel av tot. rörelseintäkter %	57,5	56,4	57,9		
Räntekänslighet (%)	10,4	11,1	12		

Bostadsrättsyta 4 572 kvm. Totalyta 5 409 kvm.

\*) Enligt BFN:s allmänna råd (BFNAR 2023:1) ska debitering för bredband ingå i begreppet årsavgift. Se även not 2.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	4 542 210	-6 066 391	-229 955
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-229 955	229 955
Avsättning yttre fond				852 600	-852 600	
Årets resultat						6 098
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 469 468</b>	<b>3 683 181</b>	<b>587 081</b>	<b>5 394 810</b>	<b>-7 148 946</b>	<b>6 098</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-7 148 946
årets resultat	6 098
<b>Totalt</b>	<b>-7 142 848</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	852 600
balanseras i ny räkning	-7 995 448
<b>Summa</b>	<b>-7 142 848</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 941 977	4 808 055
Övriga rörelseintäkter		135 640	70 262
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 077 617</b>	<b>4 878 317</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 597 986	-3 662 187
Personalkostnader		-157 704	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-975 173	-970 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 730 863</b>	<b>-4 790 190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>346 754</b>	<b>88 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 964	-318 091
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-340 656</b>	<b>-318 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 098</b>	<b>-229 955</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 098</b>	<b>-229 955</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>6 098</b>	<b>-229 955</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	164 635 814	165 562 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	376 791	365 832
Summa materiella anläggningstillgångar		165 012 605	165 928 018
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		165 012 605	165 928 018
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		868 922	895 712
Övriga fordringar		39 683	306 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412 711	408 185
Summa kortfristiga fordringar		1 321 316	1 610 251
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 536 260	1 761 170
Summa kassa och bank		2 536 260	1 761 170
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 857 576	3 371 421
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		168 870 181	169 299 439

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		5 394 810	4 542 210
Summa bundet eget kapital		143 134 540	142 281 940
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 148 946	-6 066 391
Årets resultat		6 098	-229 955
Summa fritt eget kapital		-7 142 848	-6 296 346
<b>Summa eget kapital</b>		135 991 692	135 985 594
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	16 000 000	28 656 250
Övriga skulder		388 654	379 210
Summa långfristiga skulder		16 388 654	29 035 460
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	14 356 250	1 835 000
Leverantörsskulder		187 018	157 423
Skatteskulder		76 057	352 466
Övriga skulder		214 639	245 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 655 871	1 688 464
Summa kortfristiga skulder		16 489 835	4 278 385
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		168 870 181	169 299 439

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 098	-229 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	982 299	973 447
	<u>988 397</u>	<u>743 492</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>988 397</b>	<b>743 492</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	288 935	-425 437
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-307 482	-15 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>969 850</b>	<b>302 523</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 760	-58 066
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 760</b>	<b>-58 066</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-135 000	-1 435 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-135 000</b>	<b>-1 435 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>775 090</b>	<b>-1 190 543</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 761 170</b>	<b>2 951 713</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 536 260</b>	<b>1 761 170</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars  
årsredovisning. .

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12
-Passersystem	12

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 920 334	2 750 029
- Årsavgift	2 823 146	2 651 567
- Bredband	97 188	98 462
Hysesintäkter, bostäder	418 216	417 600
Hysesintäkter, lokaler	1 603 427	1 640 426
	<b>4 941 977</b>	<b>4 808 055</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	636 900
Uppvärmning	850 829	768 146
El	148 025	226 414
Vatten och avlopp	184 395	149 784
Hiss	47 138	35 722
Sophämtning	276 515	201 525
Städning	110 769	97 140
Fastighetsskötsel	115 478	142 253
Kabel-TV och Bredband	154 425	163 332
Hyra av mattor	16 471	14 655
Snöröjning	54 264	17 192
Fastighetsförsäkring	234 800	224 460
Förbrukningsmaterial, fastighet	592	1 862
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 821	212
	<b>2 837 422</b>	<b>2 679 597</b>

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	12 166	25 851
Vatten och avlopp	18 697	35 226
Värme	3 066	6 122
Tvättstugan	15 917	20 574
Ventilation	24 420	18 900
Hissar	80 810	44 326
Huskropp	40 207	65 533
Övrigt	4 229	19 695
	<b>199 512</b>	<b>236 227</b>

**Planerade underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	0	111 076
Ventilation	0	95 000
	<b>0</b>	<b>206 076</b>

**Administrativa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	863	1 332
Telefon och porto	10 685	14 991
Datakostnader	595	1 661
Självrisk	10 000	0
Revisionsarvode	16 472	21 778
Kameral förvaltning	154 497	138 848
Bankkostnader	6 502	5 927
Föreningsavgifter	5 648	5 088
Konsultarvoden	14 437	11 324
Övriga kostnader	3 165	4 590
Lokalhyror	0	3 000
	<b>222 864</b>	<b>208 539</b>

**Fastighetsskatt**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	338 188	331 748
	<b>338 188</b>	<b>331 748</b>

**Not 4 Byggnader och tomträtt**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 164 962	111 164 962
	111 164 962	111 164 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 215 719	-8 289 347
-Årets avskrivning enligt plan	-926 372	-926 372
	-10 142 091	-9 215 719
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 022 871</b>	<b>101 949 243</b>
<b>Tomträtt</b>	63 612 943	63 612 943
	<b>164 635 814</b>	<b>165 562 186</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
- Byggnad	127 400 000	127 400 000
- Mark	156 800 000	156 800 000
	<b>284 200 000</b>	<b>284 200 000</b>

## Not 5 Tvättmaskiner och passersystem

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tvättmaskiner</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	357 066	299 000
-Nyanskaffningar	59 760	58 066
Vid årets slut	416 826	357 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-151 466	-125 342
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-30 998	-26 124
Vid årets slut	-182 464	-151 466
<b>Passersystem</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 641	213 641
Vid årets slut	213 641	213 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-53 409	-35 606
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 803	-17 803
Vid årets slut	-71 212	-53 409
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>376 791</b>	<b>365 832</b>

## Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stadshypotek 310004, ränta 0,88%, ffd 2025-09-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek 106448, ränta 5,85% ffd 2024-01-11	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 310002, ränta 0,79%, ffd 2024-09-30	12 521 250	12 656 250
	30 221 250	30 356 250
Kommande års amortering	135 000	135 000
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>	<b>30 356 250</b>	<b>30 491 250</b>

Under 2023 har 135 000 kr amorterats.

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>

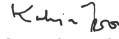
## Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter



Max Herulf  
Ordförande

2024-05-07



Katarina Jonsson  
Ledamot

2024-05-08



Annika Palo  
Ledamot

2024-05-07



Marie Fors  
Ledamot

2024-05-09



Patrik Olovsson  
Ledamot

2024-05-14



Emmie Grut Jonsson  
Ledamot

2024-05-10



Andreas Johansson  
Ledamot

2024-05-10

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift



Barbro Wikman  
Godkänd revisor

2024-05-14

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma