

Brf Hornstulls Strand 1

Org.nr: 769605-9398

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hornstulls Strand 1, organisationsnummer 769605-9398, 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000. Ekonomisk plan registrerades år 2001

Beskattning

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

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Linda Billung
Kassör	Lotta Holm Sjögren
Sekreterare	Johanna Meidell
Ledamot	Elsie Åkerman
Ledamot	Annika Urbansdotter
Ledamot	Jonathan Österlund
Suppleant	William Röhl
Suppleant	Linnea Werner
Suppleant	Malin Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Holm Sjögren, Annika Urbansdotter, Elsie Åkerman och Jonathan Österlund

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i föreningen

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Information om fastigheten

Brf Hornstulls Strand 1 bildades 2000 och är belägen på Hornstulls Strand 1-3 och Bergsunds strand 32, Södermalm i Stockholm. Föreningens fastighet, Sågen 15, förvärvades 2001 och består av flerbostadshus med två huskroppar. Fastigheten är uppförd 1886. Föreningen har värdeår 1930.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	280
2 rok	9	451
3 rok	18	1 399
4 rok	1	101
Summa	39	2 231

Totalt antal bostadslägenheter: 39

Totalt antal lokaler: 5

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kommunikationsoperatör	Open Universe
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Trapphusstädning och portmattor	ABSS
Hisservice	ITK Hiss AB
Sophämtning, källsorterade sopor	PreZero Stockholm
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Soprumstvätt och klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Sotning och ventilationsarbete	Peter Sotare AB
Stamspolning	Solna högtrycksspolning AB
Snöskottning	Solid Fastighespartner AB
Service, fjärrvärmecentral	Energisparkonsult AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, som senast uppdaterades 2019 och som sträcker sig över 20 år.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Målning av balkongplattornas kanter	2023
Målning av tak	2023
Brandskyddsåtgärder i fastigheten	2023
Nya branddörrar på vinden	2023
Filmning av rör i fastigheten	2023
Matavfallskärl installerade i soprum	2022
Brandbesiktning genomförd	2022
Rengöring av avluftningar på taket	2022
Ny komposittrall på gården, nya dörrar ut mot gården	2022
Nya hissar i båda trappuppgångarna	2022
Trallreovering och nya möbler på gården	2020
Ny webbsida för föreningen	2020
Inköp av träningsredskap till hobbyrum	2020
Målning och reovering av hobbyrum	2020
Ny styrcentral till takvärmen	2019
Ny pump i pumpgropen i tvättstugan	2019
Renovering av väggar och golv i hissar	2019
Renovering av ytskikt i trapphusen	2019
Spolning av avloppsstammar, rengöring av ventilationskanaler	2018
Förbättringar i gårdsmiljön (nedre gård)	2017
Installation av toalett och dusch i källaren	2017
Ytterligare ventilationsåtgärder och extra fläkt	2017
Installation av två nya torkskåp	2016
Byte/renovering av några fönster och dörrar till lokalerna	2016
Brandskyddsarbete och brandtätning genomfört i fastigheten	2016
Lokalskyltar och lampor installerade på fasaden	2016
Ventilationsåtgärder OVK	2016
Fasadrenovering gatufasad	2015
Belysning gård	2015
Vattenkran installerad på gården	2014
Uppsättning av snörasskydd och stegar på taket, byte av värmeslingor på taket	2014
Spolning av stammar	2014
Renovering av nedre gård, reovering av takterras	2014
Uppdatering av fibernät	2014
Renovering av tvättstuga, reovering av gård	2013
Renovering av centralvärmesystem	2013
Byte av stamventiler och termostater i alla utrymmen	2013
Ny ventilation biograflokal	2013
Nya balkonger	2012
Målning av trapphus	2009
Byte av skyltfönster (fastighetsmäklarlokalen)	2009
Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter	2009
Elstambyte	2007
Nät för TV, internet, telefoni. Installation av bredbandsnät	2007
Renovering av fönster	2006
Omläggning av tak	2005
Rörstambyte	2004

Medlemsinformation

58 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

59 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har det upplåtits en tidigare hyresrätt till bostadsrätt för 7 835 000 kr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 758	2 687	2 791	2 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 168	- 786	46	35
Soliditet ¹ , %	98	98	98	78
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	4 882
Skuldsättning / kvm totalyta	0	0	0	3 468
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	547	539	574	478
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	44	45	41
Räntekänslighet	0	0	0	9
Energikostnad / kvm	269	261	262	216
Sparande / kvm	233	352	336	320

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 030 967	14 004 389	797 212	55 367	- 2 549 360	- 786 407	48 552 168
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll			254 214		-254 214		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-797 212		797 212	-1 167 882	-1 167 882
Balanseras i ny räkning					- 786 407	- 1 167 882	- 1 954 289
Upplåtelseavgifter	1 280 227	6 555 636					7 835 863
Årets resultat						- 1 167 882	- 1 167 882
Belopp vid årets utgång	38 311 194	20 560 025	254 214	55 367	- 2 792 769	- 4 290 053	52 097 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 792 769
Årets resultat	- 1 167 882
Totalt	- 3 960 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	329 511
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 4 290 162
Totalt	- 3 960 651

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 757 862	2 686 511
Övriga rörelseintäkter	3	94 327	74 337
Summa Rörelseintäkter		2 852 189	2 760 848
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 749 395	-2 474 973
Övriga externa kostnader	5	-254 792	-124 470
Personalkostnader	6	-268 685	-248 392
Avskrivningar	7	-747 737	-699 406
Summa Rörelsekostnader		-4 020 609	-3 547 241
RÖRELSERESULTAT		-1 168 420	-786 393
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	588	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-50	-41
Summa Finansiella poster		538	-14
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 167 882	-786 407
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 167 882	-786 407
ÅRETS RESULTAT		-1 167 882	-786 407

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	46 746 521	47 494 258
Summa materiella anläggningstillgångar		46 746 521	47 494 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
46 746 521			
47 494 258			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 443	4 004
Övriga fordringar	11	10 701	25 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 906	59 443
Summa kortfristiga fordringar		98 050	88 511
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 217 355	1 825 728
Summa kassa och bank		9 217 355	1 825 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
9 315 405			
1 914 239			
SUMMA TILLGÅNGAR			
56 061 926			
49 408 497			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		55 367	55 367
Insatser		58 871 219	51 035 356
Fond för yttre underhåll		254 214	797 212
Summa bundet eget kapital		59 180 800	51 887 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 792 769	-2 549 360
Årets resultat		-1 167 882	-786 407
Summa fritt eget kapital		-3 960 651	-3 335 767
SUMMA EGET KAPITAL		55 220 149	48 552 168
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 337	165 472
Skatteskulder		3 900	2 160
Övriga skulder		204 481	176 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		530 059	512 349
Summa kortfristiga skulder		841 777	856 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 061 926	49 408 497

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 168 420	-786 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	747 737	699 406
Summa	-420 683	-86 987
Erhållen ränta	588	27
Erlagd ränta	-50	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-420 145	-87 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-9 539	144 039
Minskning av rörelseskulder	-14 552	-206 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-444 236	-149 408
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering		-966 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-966 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse	7 835 863	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 835 863	
Årets kassaflöde	7 391 627	-1 116 033
Likvida medel vid årets början	1 825 728	2 941 761
Likvida medel vid årets slut	9 217 355	1 825 728

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (K3), vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2020 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme	67 År
Fastighetsförbättring	33 År
Tvättstuga	11 År
Värmeanläggning	25 År
Elanläggning	50 År
Hiss	20 År
Port/Säkerhetsdörrar	40 År
Stambyte	67 År
Fönster	40 År
Balkonger/Terasser	40 År

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.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 224 513	1 206 420

Hyresintäkter

Bostäder	35 350	96 250
Lokaler	1 468 831	1 356 424
Förråd	25 000	25 000
Övriga hyresintäkter	4 167	2 416
	1 533 349	1 480 090

Totalt nettoomsättning

2 757 862 **2 686 511**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	94 327	74 337
Totalt övriga rörelseintäkter	94 327	74 337

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	101 262	136 665
Uppvärmning	593 593	552 002
Vatten och avlopp	88 777	72 114
Sophämtning	76 960	77 287
	860 591	838 068

Funktionell anläggningservice

Sotning	23 040	0
Hiss	159 114	13 216
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	59 768
	182 154	72 985

Köpta tjänster

Grovsopor	49 756	42 084
Fastighetsskötsel	44 122	40 449
Fastighetsskötsel extra	4 156	0
Fastighetsstäd	50 018	44 178
Fastighetsstäd extra	3 409	0
Matthyra	11 871	1 963
Snöröjning/sandning	0	18 439
	163 332	147 113

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	88 897	83 789
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	169 351	166 621
	258 248	250 410

Reparationer

Reparationer	74 466	52 679
Byggnad	68 505	0
Bostäder	2 138	0
Lokaler	30 029	0
Garage och p-platser	3 340	0
Installationer	3 100	0
Övriga reparationer	3 129	0
	184 707	52 679

Underhåll

Byggnad	1 100 363	1 113 718
Totalt operativ drift och underhåll	2 749 395	2 474 973

Not 5. Övriga externa kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023

2022

8 080

6 224

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

51 449

45 790

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

6 183

0

Konsultarvode

51 414

9 007

57 597

9 007

Revision

Revisionsarvode

49 163

27 254

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 299

1 472

Övrig kommunikation

944

1 063

2 243

2 534

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

5 141

23 038

Mäklararvode

46 530

0

Bankkostnader

1 973

4 191

Övriga administrativa kostnader

9 899

1 778

Övriga kostnader

22 717

4 653

86 260

33 661

Totalt övriga externa kostnader

254 792

124 470

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

210 000

194 799

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

58 685

53 593

Totalt personalkostnader

268 685

248 392

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

747 737

699 406

Totalt avskrivningar

747 737

699 406

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter

588

27

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

588

27

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader skattekonto	0	41
Övriga finansiella kostnader	50	0
	50	41
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	50	41
Not 10. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	62 193 486	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	42 385 590
Anskaffningsvärde mark	0	18 841 271
Inköp	0	966 625
Utgående anskaffningsvärden	62 193 486	62 193 486
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 699 228	- 13 999 822
Årets avskrivningar	- 747 737	- 699 406
Utgående avskrivningar	-15 446 965	-14 699 228
Utgående redovisat värde	46 746 521	47 494 258
Not 11. Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 701	25 064
Summa	10 701	25 064
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 107	35 547
Förutbetalda förvaltningskostnader	25 449	23 896
Förutbetalda IT-tjänster	1 350	0
Summa	64 906	59 443
Not 13. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Summa:	20 500 000	20 500 000

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Linda Billung

Lotta Holm Sjögren

Johanna Meidell

Elsie Åkerman

Annika Urbansdotter

Jonathan Österlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 10:58

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 13.05.2024 10:59

DOCUMENT ID:

rJUy9LLJ7R

ENVELOPE ID:

S1ryc881QC-rJUy9LLJ7R

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Hornstulls Strand 1.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Charlotta Holm Sjögren holm.sjogren@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:15 13.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/07) IP: 192.137.162.101
JOHANNA MEIDELL johanna.meidell@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:38 13.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/02) IP: 144.57.136.224
Elsie Kristina Åkerman elsie.akerman@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:10 13.05.2024 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/30) IP: 83.253.176.235
LINDA BILLUNG linda_billung@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:45 13.05.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/17) IP: 78.65.56.8
JONATHAN ÖSTERLUND jonathan.osterlund@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:17 13.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/11) IP: 217.213.124.119
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	13.05.2024 21:56 13.05.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
Annika Urbansdotter annika@urbansdotter.se	Signed Authenticated	14.05.2024 10:58 14.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/27) IP: 83.177.254.55

* 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