

Årsredovisning

för

BRF Härolden 32

716422-7121

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	13

Styrelsen för BRF Härolden 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Härolden 32 i Stockholms kommun.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 1993.

Upplåtelsen gäller från 1994-03-01. Ny upplåtelse påbörjas 2054-03-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Aktuellt tomträttsavtal gäller enligt följande :

2016-03-01 - 2024-02-28 är beloppet 164 000 kr/år

Nytt avtal på 10 år från och med 2024-03-01 kommer innebära i tomträttsavgäld :

År 1: 253 600kr

År 2: 282 300kr

År 3: 311 100 kr

År 4: 339 800 kr

År 5- 10: 368 500 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes omkring 1890 och består av 1 st gathus med 4 våningar samt ett gårdshus med 4 våningar samt källarplan. I gathuset är vinden inredd till bostad och i gårdshuset finns en förrådsvind. Föreningen har en innergård med grillplats och utemöbler som fritt får användas av alla föreningens medlemmar. I gathuset finns en tvättstuga samt barnvagnsutrymme.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1210 kvadratmeter, varav 1130 kvm utgör bostadsrättsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 bostadsrätter och 1 hyreslokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
10	3	1	2	3

I lokalen bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	77 kvm	2026-08-31

Hyresavtalet på lokalen i fastigheten omförhandlades med löptid 2023-09-01 t o m 2026-08-31.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan och styrelsen arbetar efter denna plan gällande vilka underhåll i fastigheten som bör utföras. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård - ABSS
- Dörrar och lås - Kungslås
- Hissar - S:t Eriks Hiss AB
- Bredband - Telenor
- Service värmecentralen - AB Energiekonomi i Farsta

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året 2023.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 st.

Under 2023 har styrelsen beviljat 1 (en) andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen enligt stadgar.

Styrelsen

Fram till och med 2023-06-19:

Namn	Post	Övrigt
Börje Söderman	Ledamot	Ordförande
Mattias Lidström	Ledamot	
Håkan Kårdén	Ledamot	
Johan Cristerson	Ledamot	
Yvonne Grenros Klamer	Suppleant	

Från och med 2023-06-19:

Namn	Post	Övrigt
Börje Söderman	Ledamot	Ordförande
Mattias Lidström	Ledamot	
Håkan Kårdén	Ledamot	
Johan Christerson	Ledamot	
Yvonne Grenros Klamer	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Lindqvist
Borev Revision AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-19.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

	År
Genomförd åtgärd	1994/1995
Genomgripande renovering av fastigheten.	
- Stambyte samt köks- och badrumsrenoveringar.	
- Elinstallationen moderniserades.	
- Ventilationsanläggningen byggdes om till mekanisk frånluft.	
Ombyggnad av vind i gathuset till lägenhetsyta.	2010
Målning av lägenhetsfönster samt balkongfönster utvändigt	2012
Två nya automatiska portar (gathuset samt in från Kungsgatan)	2013
Ny hissfunktionalitet (hiss-mekaniken utbytt samt modernisering av hisskorg)	2014
Byte av värmecentralen	2016
OVK	2017
Upprättande av ny underhållsplan	2018
Genomförande av radonmätning	2018
Hyseslägenheten ombildad till bostadsrätt samt avyttrad	2018
Balkongbyggen	2018
gårdshuset	2019
Energideklaration	2019
Ommålning av tak gårdshuset	2019
Renovering av entré i gathuset	2021
Ommålning av grovsoprum, cykelförråd samt dörrar källare och soprum	2021
spolning av avloppsstammar	2021
Ny entrédörr gårdshuset har installerats	2022
OVK	2023
Införande av avfallssortering	2023
Renovering av tvättstugan	2023

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning(tkr)*	961	1 029	942	912
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-567	-81	-420	23
Soliditet (%)	96	97	95	90
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	659	644	581	571
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	442	1 235
Skuldsättning per kvm totalyta *	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	40	168	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	262	237	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	76	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår kabel-tv.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 566 908 kronor efter avskrivningar och en del av detta beror på uteblivna hyresintäkter från den kommersiella lokalen. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg och avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. Under 2022 amorterades skulderna ner till 0 (noll) kronor.

Framöver avses att hyran för kommersiella lokalen fortsätter att ligga på marknadsnivå. Föreningen är skuldfri och det finns medel tillgängliga på bank för att finansiera vissa investeringar. I övrigt kommer styrelsen att följautvecklingen av kostnader och vid behov justera månadsavgifterna. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 4 % fr.o.m 1/1-2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 420 000	3 690 000	1 295 750	-2 779 750	-80 806	14 545 194
Disp av föreg års resultat				-80 806	80 806	0
Förändring under året			25 000	-25 000	-566 908	-566 908
Belopp vid årets utgång	12 420 000	3 690 000	1 320 750	-2 885 556	-566 908	13 978 286

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 885 556
årets förlust	-566 908
	-3 452 464

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	25 000
i ny räkning överföres	-3 477 464
	-3 452 464

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	960 792	1 029 344
Övriga rörelseintäkter	2	14 263	9 424
Summa rörelseintäkter		975 055	1 038 768
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-672 565	-474 858
Driftskostnader	4	-476 701	-379 458
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-240 378	-85 179
Avskrivningar	7	-170 833	-170 833
Summa rörelsekostnader		-1 560 477	-1 110 328
Rörelseresultat		-585 422	-71 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 514	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-9 252
Summa finansiella poster		18 514	-9 246
Resultat efter finansiella poster		-566 908	-80 806
Årets resultat		-566 908	-80 806

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

13 245 775

13 416 608

Summa materiella anläggningstillgångar

13 245 775

13 416 608

Summa anläggningstillgångar

13 245 775

13 416 608

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

135 917

203 321

Övriga fordringar

10 653

942

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 405

89 138

Summa kortfristiga fordringar

247 975

293 401

Kassa och bank

Kassa och bank

1 064 057

1 269 337

Summa kassa och bank

1 064 057

1 269 337

Summa omsättningstillgångar

1 312 032

1 562 738

SUMMA TILLGÅNGAR

14 557 807

14 979 346

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 110 000

16 110 000

Fond för yttre underhåll

1 320 750

1 295 750

Summa bundet eget kapital

17 430 750

17 405 750

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 885 556

-2 779 750

Årets resultat

-566 908

-80 806

Summa ansamlad förlust

-3 452 464

-2 860 556

Summa eget kapital

13 978 286

14 545 194

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

69 786

68 283

Skatteskulder

6 424

2 547

Övriga skulder

114 785

2 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

388 527

360 822

Summa kortfristiga skulder

579 521

434 152

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 557 807

14 979 346

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-566 908	-80 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170 833	170 833
Betald skatt	-5 834	-962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-401 909	89 065
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	67 404	-203 321
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 267	846
Förändring av leverantörsskulder	1 502	-21 798
Förändring av kortfristiga skulder	139 990	200 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-205 280	65 321
Finansieringsverksamheten		
Amortering	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	-205 280	-434 679
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 269 337	1 704 016
Likvida medel vid årets slut	1 064 057	1 269 337

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 25 000.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Vindsprojekt	133

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	687 018	670 262
Hyror lokaler	185 395	257 500
Balkongavgift	12 001	12 001
Fast.skatt ej moms	18 467	31 670
Kabel tv	57 912	57 912
Öresutjämning	-1	0
	960 792	1 029 345

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel tv.
Hyresintäkter för lokal har minskat p.g.a att hyregästen hamnat i obestand.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 529	4 334
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 090
Erhållna statliga bidrag	10 734	0
	14 263	9 424

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & underhåll	-305 134	-138 983
Marktytor, trädgård	-2 180	-2 332
El	-54 876	-72 542
Värme	-204 268	-180 675
Vatten och avlopp	-57 696	-33 519
Sophämtning	-12 802	-10 760
Källsortering	-35 609	-36 047
	-672 565	-474 858

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-51 149	-40 784
Obl besiktning	-32 750	0
Hisservice	-28 457	-5 750
Övriga fastighetskostnader	-48 877	-23 557
Fastighetsförsäkring	-25 183	-23 036
Tomträttsavgäld	-164 000	-164 000
Bredband	-64 424	-61 800
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-61 861	-60 531
	-476 701	-379 458

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-18 375	-16 500
Fastighetsförvaltning	-49 132	-44 320
Möteskostnader	-5 350	-4 885
Bankkostnader	-3 479	-2 269
Föreningsavgift	-4 530	-4 470
Konsultarvoden	-89 062	0
Advokatkostnader	-69 650	-11 935
Övriga externa kostnader	-800	-800
	-240 378	-85 179

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-169 750	-169 750
Ombyggnad	-1 083	-1 083
	-170 833	-170 833

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	16 975 000	16 975 000
Utgående anskaffningsvärde	16 975 000	16 975 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 688 750	-3 519 000
Årets avskrivningar enligt plan	-169 750	-169 750
Utgående avskrivning enligt plan	-3 858 500	-3 688 750
Planenligt restvärde vid årets slut	13 116 500	13 286 250
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 647 000	22 647 000
Mark	35 520 000	35 520 000
	58 167 000	58 167 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	3 167 000	3 167 000
	58 167 000	58 167 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	294 437	294 437
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	294 437	294 437
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-164 079	-162 996
Årets avskrivningar enligt plan	-1 083	-1 083
Utgående avskrivning enligt plan	-165 162	-164 079
Planenligt restvärde vid årets slut	129 275	130 358
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	13 116 500	13 286 250
Ombyggnad	129 275	130 358
	13 245 775	13 416 608

Underskrifter

Stockholm 2024

Börje Söderman
Ordförande

Johan Christerson
Ledamot

Håkan Kårdén
Ledamot

Mattias Lidström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 106-arsredovisning-2023.pdf

Size: 228179 byte

Hash value SHA256:

a151c29118c9f3335d66b00a3668011319eb28279d646238aa29569e3ec05807

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

JOHAN ERIC MAGNUS CHRISTERSON

Signerat med BankID 2024-04-03 11:50 Ref: 970c26a9-d643-4e8f-87fa-d4d092851154

HÅKAN KÅRDÉN

Signerat med BankID 2024-04-03 19:39 Ref: 6723d853-f6cd-4e37-bc16-a88e1f561675

BÖRJE SÖDERMAN

Signerat med BankID 2024-04-09 13:18 Ref: 97c304e3-16a1-4970-baf2-5735e371f95e

MATTIAS LIDSTRÖM

Signerat med BankID 2024-04-15 12:52 Ref: dbd7e46c-7b21-4192-ae35-979f6442ac6e

Hans Peter Lindkvist

Signerat med BankID 2024-04-16 09:37 Ref: 8649831f-5634-4fa9-8eb9-beb1ee0c4af0