

Årsredovisning

för

BRF Harven 37

769616-2135

Räkenskapsåret

2023

Årsredovisning

Styrelsen för BRF Harven 37 (org. nr. **769616-2135**) får härmed överlämna årsredovisningen för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på Gotlandsgatan 66 upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomträtten Harven 37 i Stockholms kommun. Fastigheten rymmer 846m² bostadsyta fördelat på 13 lägenheter som alla upplåts med bostadsrätt samt 263m² uthyrningsbar lokalyta fördelat på tre lokaler

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar tomträtten till Harven 37 och nuvarande avtal sträcker sig över perioden 2015-2025

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Avtal för löpande drift

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Botema Fastighets AB |
| Teknisk förvaltning | BK Fastighetsservice AB |
| Fastighetsjour | BK Fastighetsservice AB |
| Trappstädning | Maries Puts & Städ Fastighets AB |
| Bredband | Ownit Broadband AB |
| Kabel-TV | Tele2 AB |
| Takskottning | Takjour Entreprenad i Stockholm AB |
| Hisservice | Otis AB |
| Grovsophämtning | Remondis Sweden AB |

Styrelsens sammansättning

| | | |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Kent Hermansson | ordförande | |
| Anders Pemer | styrelseledamot | |
| Johan Wallqvist | styrelseledamot | |
| Fredrik Härenstam | styrelseledamot | t.o.m. 2023-06-27 |
| Linn Björö | styrelseledamot | |
| Maria Stenström | styrelseledamot | |
| Magnus Klinge | styrelsesuppleant | fr.o.m. 2023-06-27 |

Samtliga ledamöter och suppleanter invaldes enhälligt i styrelsen.

Valberedning

Peter Samuelsson och Susanna Wallqvist valdes enhälligt till valberedning.

Revisor

Peter Ryberg, Conseil Revision AB, är föreningens revisor.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ägarbyten

Lägenheter som har bytt ägare 2023
- Inga bostadsrätter har bytt ägare under 2023

Lokalerna

Samtliga lokaler har varit uthyrda under hela 2023. Inga förändringar av hyresgäster har skett. Föreningen har sedan 2021 en osäker fodran på 87 466 kr exkl moms som tillhör en gammal lokalhyresgäst. Ärendet ligger per 2023-12-31 hos kronofogden.

Större Projekt

Inga större projekt har genomförts under 2023

Övrigt

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med godkänt resultat
Sopsortering av matavfall har införts.
Den västra skorstenen har försetts med aspiratorer för att bättre vädra ut rök från de två lägenheter som har kakelugnar.
Hissen har godkänts utan anmärkning vid den årliga besiktningen.

Bank

Föreningen har lån och ett transaktionskonto hos Stadshypotek/ Handelsbanken. Vi har även ett separat sparkonto hos SBAB.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan framtagen av Fastighetsägarna Service Stockholm AB 2019
Syftet med planen är att få en uppfattning av underhållsbehovet under kommande tioårsperiod samt en kostnadsbedömning för samtliga komponenter under den kommande femtioårsperioden.

Tanken är inte att planen skall följas slaviskt utan syftar mer till att underhållsåtgärder utförs i tid och att kostnaderna jämnas ut över tid för nuvarande och kommande medlemmar i föreningen.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 046 | 995 | 952 | 933 | 892 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 21 | -9 | -143 | -95 | -399 |
| Soliditet (%) | 94 | 93 | 93 | 94 | 92 |
| Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr) | 569 | 569 | 543 | 517 | 470 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr) | 1 064 | 1 135 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)* | 812 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm totalyta(kr) | 277 | 255 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr) | 204 | 196 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter* | 46 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning(Tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster(Tkr)

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.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr):

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta(kr) *

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

Årets resultat:

Årets resultat visar ett överkott på 21 254 kr efter avskrivningar

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre UH | Ansamlad förlust | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 243 010 | 2 801 543 | 690 986 | -4 447 972 | -9 240 | 21 278 327 |
| Disp av föreg års resultat | | | | -9 240 | 9 240 | 0 |
| Förändring under året | | | 118 311 | -118 311 | 21 254 | 21 254 |
| Belopp vid årets utgång | 22 243 010 | 2 801 543 | 809 297 | -4 575 523 | 21 254 | 21 299 581 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -4 575 524 |
| årets vinst | 21 254 |
| | -4 554 270 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 118 311 |
| i ny räkning överföres | -4 672 581 |
| | -4 554 270 |

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 | 1 046 185 | 994 848 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 11 452 | 10 282 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 057 637 | 1 005 130 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -338 074 | -320 150 |
| Driftkostnader | 4 | -292 094 | -301 552 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -74 718 | -66 749 |
| Avskrivningar | 6 | -291 826 | -291 826 |
| Summa rörelsekostnader | | -996 711 | -980 277 |
| Rörelseresultat | | 60 926 | 24 853 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 105 | 1 981 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -40 777 | -36 075 |
| Summa finansiella poster | | -39 672 | -34 094 |
| Resultat efter finansiella poster | | 21 254 | -9 240 |
| Årets resultat | | 21 254 | -9 240 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

21 317 925

21 609 751

Summa materiella anläggningstillgångar

21 317 925

21 609 751

Summa anläggningstillgångar

21 317 925

21 609 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

131 858

197 049

Övriga fordringar

55 734

53 904

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 677

64 834

Summa kortfristiga fordringar

238 269

315 787

Kassa och bank

Kassa och bank

1 196 850

864 322

Summa kassa och bank

1 196 850

864 322

Summa omsättningstillgångar

1 435 119

1 180 108

SUMMA TILLGÅNGAR

22 753 044

22 789 859

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 044 553 | 25 044 553 |
| Fond för yttre underhåll | | 809 297 | 690 986 |
| Summa bundet eget kapital | | 25 853 850 | 25 735 539 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 575 524 | -4 447 973 |
| Årets resultat | | 21 254 | -9 240 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 554 270 | -4 457 213 |
| Summa eget kapital | | 21 299 580 | 21 278 326 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 900 000 | 960 000 |
| Leverantörsskulder | | 44 736 | 56 630 |
| Skatteskulder | | 121 144 | 111 624 |
| Övriga skulder | | 46 408 | 45 825 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 341 176 | 337 454 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 453 464 | 1 511 533 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 753 044 | 22 789 859 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 21 254 | -9 240 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 291 826 | 291 826 |
| Betald skatt | 7 690 | -42 599 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 320 770 | 239 987 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | 65 191 | -72 370 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 14 157 | 58 560 |
| Förändring av leverantörsskulder | -11 894 | -88 093 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 4 305 | 20 960 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 392 529 | 159 044 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -60 000 | -60 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -60 000 | -60 000 |
| Årets kassaflöde | 332 529 | 99 044 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 864 322 | 765 278 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 196 851 | 864 322 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. 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 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.

Anläggningstillgångar

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 år |
| Förbättring byggnad-helt avskriven | 10 år |
| UC Fjärrvärme | 15 år |
| Stambyte | 20 år |
| Anslutning bredband-helt avskriven | 10 år |
| Ventilation-helt avskriven | 10 år |

Not 1 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter | 481 523 | 481 523 |
| Hyror lokaler | 524 292 | 472 955 |
| Fast.skatt m moms | 40 370 | 40 370 |
| | 1 046 185 | 994 848 |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Utdelning Brandkontoret | 6 000 | 6 900 |
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 0 | 3 382 |
| Erhållen statlig bidrag | 5 452 | 0 |
| | 11 452 | 10 282 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer | -56 340 | -55 233 |
| El | -38 100 | -48 127 |
| Värme | -157 618 | -144 115 |
| Vatten och avlopp | -31 057 | -25 039 |
| Sophämtning | -29 573 | -24 178 |
| Källsortering | -25 385 | -23 458 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| | -338 074 | -320 150 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning | -25 466 | -22 439 |
| Obl besiktningkost OVK,hiss | -1 563 | -1 494 |
| Hisservice | -5 951 | -6 485 |
| Övriga fastighetskostnader | -2 754 | -15 937 |
| Fastighetsförsäkring | -22 298 | -21 136 |
| Tomträttsavgäld | -107 100 | -107 100 |
| Kabel-tv | -3 136 | -2 833 |
| Bredband | -29 640 | -30 771 |
| F-skötsel | -28 665 | -27 452 |
| Fastighetsskatt | -61 027 | -60 117 |
| Snöröjning | -4 494 | -5 787 |
| Öresutjämning | 0 | -1 |
| | -292 094 | -301 552 |

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Porto | -160 | 0 |
| Revisionsarvoden | -20 500 | -20 500 |
| Fastighetsförvaltning | -41 156 | -37 129 |
| Bankkostnader | -3 919 | -2 577 |
| Föreningsavg, avdragsgilla | -5 458 | -4 993 |
| Förändrad res revkostnad | -2 124 | -750 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -1 400 | -800 |
| | -74 718 | -66 749 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2023 | 2022 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -239 537 | -239 537 |
| Ombyggnad | -52 289 | -52 289 |
| | -291 826 | -291 826 |

Not 7 Byggnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader | | |
| Vid årets början | 23 953 700 | 23 953 700 |
| Utgående anskaffningsvärde | 23 953 700 | 23 953 700 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -2 697 575 | -2 458 038 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -239 537 | -239 537 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -2 937 112 | -2 697 575 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 21 016 588 | 21 256 125 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 14 649 000 | 14 649 000 |
| Mark | 24 788 000 | 24 788 000 |
| | 39 437 000 | 39 437 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 35 400 000 | 35 400 000 |
| Lokaler | 4 037 000 | 4 037 000 |
| | 39 437 000 | 39 437 000 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad | | |
| Vid årets början | 1 527 064 | 1 527 064 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 527 064 | 1 527 064 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -1 173 438 | -1 121 149 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -52 289 | -52 289 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 225 727 | -1 173 438 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 301 337 | 353 626 |
| Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark | | |
| Byggnader | 21 016 588 | 21 256 125 |
| Ombyggnad | 301 337 | 353 626 |
| | 21 317 925 | 21 609 751 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 6,150 | 2024-01-11 | 900 000 | 960 000 |
| | | | 900 000 | 960 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 900 000 | 960 000 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Underskrifter

Stockholm 2024

Johan Wallqvist
Ledamot

Kent Hermansson
Ordförande

Anders Perner
Ledamot

Maria Stenström
Ledamot

Linn Björö
Ledamot

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

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor