

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 106-arsredovisning-2022.pdf
Storlek: 147245 byte
Hashvärde SHA256:
08ccdfdab91e911efec9e180bb66eef7f4dfa018f590253174712dfb8595eeb2

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

Signerat av 5:

HÅKAN KÅRDÉN

Signerat med BankID 2023-04-03 10:45 Ref: f94043c0-40b4-4a43-a900-64abc1935ee1

Börje Söderman

Signerat med BankID 2023-04-03 13:51 Ref: a90cd2c9-bca9-4c8f-8701-2e68e813746c

MATTIAS LIDSTRÖM

Signerat med BankID 2023-04-03 14:18 Ref: 0b36b319-1570-4b86-a071-91087dd37194

JOHAN CHRISTERSON

Signerat med BankID 2023-04-04 09:57 Ref: 69f75cf0-602c-4eda-955f-129263ecb597

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2023-04-04 10:01 Ref: a05cf12c-d155-4475-83de-beb73dd30489

Årsredovisning

för

BRF Härolden 32

716422-7121

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Härolden 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2019-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Härolden 32 i Stockholms kommun.

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

Aktuellt tomträttsavtal gäller enligt följande

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

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	80 kvm	2024-09-30

Hyresavtalet på lokalen i fastigheten omförhandlades med löptid 2021-10-01 t o m 2024-09-30.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en 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 - Bredbandsbolaget
- Service värmecentralen - AB Energiekonomi i Farsta

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året 2022.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28 st.

Under 2022 har styrelsen beviljat 0 (noll) andrahandsupplåtelser.

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 2022-05-19:

Namn	Post	Övrigt
Börje Söderman	Ledamot	Ordförande
Mattias Lidström	Ledamot	
Håkan Kårdén	Ledamot	
Stephan Daniels	Ledamot	
Mattias Grundström	Suppleant	

Från och med 2022-05-20:

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

Föreningens firma tecknas av styrelsen 2 i förening.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher Auktoriserad revisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-19

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
Genomgripande renovering av fastigheten. - Stambyte samt köks- och badrumsrenoveringar. - Elinstallationen moderniserades. - Ventilationsanläggningen byggdes om till mekanisk frånluft.	1994/1995
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
Hyreslägenheten 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 har installerats	2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 80 806 kronor efter avskrivningar. 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. Årsavgifterna höjdes med 2% från januari 2022 och styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning med 2,5 % fr.o.m 1/1-2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	971	942	912	870
Resultat efter finansiella poster	-81	-420	23	-98
Soliditet (%)	97	95	90	90
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	593	581	571	557
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	442	1 235	1 235
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	168	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	237	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd el, värme och vattenkostnad i förhållande till kvm totalyta

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med denna procentsats.

*Nytt nyckeltal från 2022

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	1 270 750	-2 334 899	-419 851	14 626 000
Disp av föreg års resultat				-419 851	419 851	0
Förändring under året			25 000	-25 000	-80 806	-80 806
Belopp vid årets utgång	12 420 000	3 690 000	1 295 750	-2 779 750	-80 806	14 545 194

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 779 750
årets förlust	-80 806
	-2 860 556

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	25 000
i ny räkning överföres	-2 885 556
	-2 860 556

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	971 432	942 395
Övriga rörelseintäkter	2	67 336	63 697
Summa rörelseintäkter		1 038 768	1 006 092
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-474 858	-786 720
Driftskostnader	4	-379 458	-366 268
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-85 179	-77 946
Avskrivningar	7	-170 833	-170 833
Summa rörelsekostnader		-1 110 328	-1 401 766
Rörelseresultat		-71 560	-395 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 252	-24 177
Summa finansiella poster		-9 246	-24 177
Resultat efter finansiella poster		-80 806	-419 851
Årets resultat		-80 806	-419 851

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	13 416 608	13 587 441
Summa materiella anläggningstillgångar		13 416 608	13 587 441
Summa anläggningstillgångar		13 416 608	13 587 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		203 321	0
Övriga fordringar		942	4 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 138	85 956
Summa kortfristiga fordringar		293 401	90 915
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 269 337	1 704 016
Summa kassa och bank		1 269 337	1 704 016
Summa omsättningstillgångar		1 562 738	1 794 931
SUMMA TILLGÅNGAR		14 979 346	15 382 372

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 110 000

16 110 000

Fond för yttre underhåll

1 295 750

1 270 750

Summa bundet eget kapital

17 405 750

17 380 750

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 779 750

-2 334 899

Årets resultat

-80 806

-419 851

Summa ansamlad förlust

-2 860 556

-2 754 750

Summa eget kapital

14 545 194

14 626 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

500 000

Leverantörsskulder

68 283

90 081

Skatteskulder

2 547

3 498

Övriga skulder

2 500

285

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

360 822

162 508

Summa kortfristiga skulder

434 152

756 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 979 346

15 382 372

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-80 806	-419 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	170 833	170 833
Betald skatt	-962	-4 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	89 065	-253 904
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-203 321	0
Förändring av kortfristiga fordringar	846	40 431
Förändring av leverantörsskulder	-21 798	39 272
Förändring av kortfristiga skulder	200 529	-6 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 321	-180 619
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-500 000	-895 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-895 000
Årets kassaflöde	-434 679	-1 075 619
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 704 016	2 779 635
Likvida medel vid årets slut	1 269 337	1 704 016

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/fakturerings 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

	2022	2021
Årsavgifter	670 262	657 119
Hyror lokaler	257 500	245 447
Balkongavgift	12 001	12 001
Fast.skatt ej moms	31 670	27 828
	971 433	942 395

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 334	3 802
Övriga ersättningar och intäkter	5 090	0
Andrahandsuthyrning	0	1 983
Kabel-TV	57 912	57 912
	67 336	63 697

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation & underhåll	-138 983	-486 058
Markytor, trädgård	-2 332	-619
El	-72 542	-45 206
Värme	-180 675	-182 305
Vatten och avlopp	-33 519	-30 844
Sophämtning	-10 760	-9 312
Källsortering	-36 047	-32 376
	-474 858	-786 720

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-40 784	-39 680
Obl besiktning	0	-2 033
Hisservice	-5 750	-7 287
Övriga fastighetskostnader	-23 557	-13 839
Fastighetsförsäkring	-23 036	-22 611
Tomträttsavgäld	-164 000	-164 000
Bredband	-61 800	-61 121
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-60 531	-53 291
Snöröjning		-2 406
	-379 458	-366 268

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-16 500	-15 750
Fastighetsförvaltning	-44 320	-43 100
Möteskostnader	-4 885	-5 278
Bankkostnader	-2 269	-3 148
Föreningsavgift	-4 470	-4 420
Konsultarvoden	0	-6 250
Advokatkostnader	-11 935	0
Övriga externa kostnader	-800	0
	-85 179	-77 946

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-169 750	-169 750
Ombyggnad	-1 083	-1 083
	-170 833	-170 833

Not 8 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	16 975 000	16 975 000
Utgående anskaffningsvärde	16 975 000	16 975 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 519 000	-3 349 250
Årets avskrivningar enligt plan	-169 750	-169 750
Utgående avskrivning enligt plan	-3 688 750	-3 519 000
Planenligt restvärde vid årets slut	13 286 250	13 456 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 647 000	16 917 000
Mark	35 520 000	24 840 000
	58 167 000	41 757 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 000 000	39 200 000
Lokaler	3 167 000	2 557 000
	58 167 000	41 757 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	294 437	294 437
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	294 437	294 437
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-162 996	-161 913
Årets avskrivningar enligt plan	-1 083	-1 083
Utgående avskrivning enligt plan	-164 079	-162 996
Planenligt restvärde vid årets slut	130 358	131 441
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	13 286 250	13 456 000
Ombyggnad	130 358	131 441
	13 416 608	13 587 441

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0	500 000
	0	500 000
Kortfristig skuld	0	500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning		7 600 000
		7 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023

Börje Söderman
Ordförande

Johan Christerson
Ledamot

Håkan Kårdén
Ledamot

Mattias Lidström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor