

# Årsredovisning

för

## Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Harven 48:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden.

Föreningen äger sedan den 19:e december 2008 fastigheten Harven 48, Katarina församling, Stockholms Kommun, Stockholms Län. Fastigheten har gatuadress Bjurholmsgatan 37. Fastighetens byggår är 1929. Föreningen består av 38 bostadsrätter, samt 3 hyreslägenheter och två lokaler.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15:e juni 2022. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

#### Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein-Andersen, Magnus Stephansson, Matilda Oskarsson, Isak Berneheim, Karl Schiller.

Suppleanter:

Isabella Fosshaug och Sandra Ohrs. .

Revisor under året har varit Peter Ryberg. Conseil Revision AB.

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Inga avgiftshöjningar har skett under verksamhetsåret.

Brf Harven 48 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsuppdraget omfattar kameral och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Separata avtal är tecknade för hisservice, trappstädning och takskottning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har brandtätning skett av princip alla föreningens badrum. Vidare har renoveringen av samtliga lägenhetsbalkonger slutförts., där det mesta av arbetet förvisso genomfördes under 2021.

Styrelsen har under året arbetat med stämmans mandat att iordningsställa samt hyra ut den outnyttjade lokalen. Ny hyresgäst är JVGP Bygg AB som hyr lokalen från 1 januari 2023.

#### Väsentliga händelser under kommande år 2023

Under 2023 kommer styrelsen arbeta med hur gården kan göras mer trivsamt och hur en förbättrad sophertering kan göras.

## Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2021 års utgång 54 medlemmar i föreningen. Det har skett 10 överlåtelser under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 339	1 343	1 328	1 322
Resultat efter finansiella poster	-1 402	-3 561	-462	-173
Soliditet (%)	86	86	94	94
Årsavgift/kvm	563	558	554	557
Skuldsättning/kvm	4 293	4 332	1 716	1 716
Sparande/kvm	-707	-1 799	-171	-19
Energikostnad/kvm	238	229	189	213
Räntekänslighet (%)	2	1	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	60 753 569	1 520 622	-3 437 844	-3 588 337	<b>55 248 010</b>
Ökning av insatskapital		254 148	-254 248		<b>-100</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 588 337	3 588 337	<b>0</b>
Årets resultat				-1 430 341	<b>-1 430 341</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 753 569</b>	<b>1 774 770</b>	<b>-7 280 429</b>	<b>-1 430 341</b>	<b>53 817 569</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 280 329
årets förlust	-1 430 341
	<b>-8 710 670</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	245 148
i ny räkning överföres	-8 955 818
	<b>-8 710 670</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 338 745	1 342 898
Övriga rörelseintäkter	3	72 074	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 410 819</b>	<b>1 342 898</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4, 5	-2 581 849	-4 669 393
Övriga externa kostnader		-33 159	-32 584
Personalkostnader		0	-28 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 836	-150 841
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 765 844</b>	<b>-4 881 813</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 355 025</b>	<b>-3 538 915</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-75 322	-49 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 316</b>	<b>-49 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 430 341</b>	<b>-3 588 337</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 430 341</b>	<b>-3 588 337</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 430 341</b>	<b>-3 588 337</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	61 177 003	61 323 216
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	4 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 177 003</b>	<b>61 327 839</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 177 003</b>	<b>61 327 839</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 929
Övriga fordringar		47 022	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 638	16 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 660</b>	<b>39 827</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 269 353	2 878 295
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 269 353</b>	<b>2 878 295</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 327 013</b>	<b>2 918 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 504 016</b>	<b>64 245 961</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 753 569	60 753 569
Fond för yttre underhåll		1 774 770	1 520 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 528 339</b>	<b>62 274 191</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 280 329	-3 437 844
Årets resultat		-1 430 341	-3 588 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 710 670</b>	<b>-7 026 181</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 817 669</b>	<b>55 248 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 925 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 925 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 278 330	3 278 330
Leverantörsskulder		93 183	370 737
Skatteskulder		149 166	144 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	240 668	204 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 761 347</b>	<b>3 997 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 504 016</b>	<b>64 245 961</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	<b>14 400 000</b>	<b>14 400 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	209 350	204 735
Hysesintäkter lokaler ej moms	61 156	59 484
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 565	3 688
Int extradeb arbeten	1 064 674	1 074 991
	<b>1 338 745</b>	<b>1 342 898</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Diverse övr intäkter	72 074	0
	<b>72 074</b>	<b>0</b>

Bokföringsmässig rättelse av tidigare års fastighetsskatt

#### Not 4 Drift

	2022	2021
Vatten och avlopp	-80 989	-80 504
Fjärrvärme	-399 392	-395 584
Belysning (fastighetsel)	-55 608	-43 115
Renhållning (sopor)	-52 207	-50 444
Snöröjning	-39 140	-4 743
Trappstädning	-99 288	-101 073
Förvaltningsarvoden	-138 792	-135 000
Försäkringspremier	-19 327	-27 612
Fastighetsskatt	-76 477	-144 763
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	-18 722	-118 228
Hyressättningsavgift	-417	-418
	<b>-980 359</b>	<b>-1 101 484</b>

#### Not 5 Underhåll

Under året renoverades balkongerna mot gatan och balkongerna högst upp på gården.

	2022	2021
Utvändiga arbeten	0	-2 844 148
Invändiga arbeten	0	-83 664
Lägenhetsarbeten	0	-203 408
Tillsyn och skötsel bostäder	-26 987	0
Tillsyn och skötsel lokaler	-207 593	0
Tillsyn och skötsel hela huset	28 537	0
Avhjälpande underhåll hela hus	-101 907	0
Planerat underhåll bostäder	-1 261 412	0
Serviceavtal	-32 128	-32 464
Ventilation och OVK	0	-68 750
Invändiga arbeten	0	-304 250
Avhjälpande underhåll bostäder	0	-31 225
	<b>-1 601 490</b>	<b>-3 567 909</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostn för långfr sk	-75 322	-49 422
	<b>-75 322</b>	<b>-49 422</b>



## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 202 550</b>	<b>63 202 550</b>
Ingående avskrivningar	-1 879 334	-1 733 121
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 025 547</b>	<b>-1 879 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 177 003</b>	<b>61 323 216</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 935 000	19 357 000
Taxeringsvärden mark	59 781 000	41 730 000
	<b>84 716 000</b>	<b>61 087 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 275	46 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 275</b>	<b>46 275</b>
Ingående avskrivningar	-41 652	-37 024
Årets avskrivningar	-4 623	-4 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 275</b>	<b>-41 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 623</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 925 000	5 000 000
	<b>4 925 000</b>	<b>5 000 000</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB Bolån 30439147	3,23	2023-03-28	3 278 330	3 278 330
SEB Bolån 45379639	0,60	2024-03-28	4 925 000	5 000 000
			<b>8 203 330</b>	<b>8 278 330</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 278 330	3 278 330

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna utgiftsräntor	3 400	1 172
Uppl kostn o förutbet int	92 363	90 567
Förutbetalda hyror	144 905	112 382
	<b>240 668</b>	<b>204 121</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den /

Peter Schlein-Andersen

Magnus Stephansson

Matilda Oskarsson

Isak Berneheim

Karl Schiller

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER SCHLEIN-ANDERSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19490807xxxx

IP: 196.206.xxx.xxx

2023-04-14 12:03:47 UTC



## Magnus Stephansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19631212xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2023-04-16 13:49:50 UTC



## Anders Isak Berneheim

Styrelseledamot

Serienummer: 19890814xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-17 16:22:21 UTC



## Karl Schiller

Styrelseledamot

Serienummer: 19900716xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-04-18 15:53:11 UTC



## Matilda Oskarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19830731xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2023-04-18 20:35:28 UTC



## PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780824xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-04-19 05:11:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: X7633-TGK27-ANYEL-XUOM2-UEMIE-NE05Z

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>