

Årsredovisning

för

Brf Harven 48

769619-6042

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Harven 48 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 40 bostadsrätter, samt 3 hyreslägenheter och två lokaler. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15:e juni 2023. Vid stämman förrättades val av styrelse, revisor och valberedning.

Styrelsens sammansättning:

Ledamöter

Peter Schlein-Andersen, Magnus Stephansson, Hanna Söderman, Isak Berneheim, Karl Schiller.

Suppleanter:

Isabella Fosshaug och Sandra Ohrs.

Revisor under året har varit David Walman. Rävissor AB.

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

En avgiftshöjning om 10% 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

I takt med ökade räntekostnader och ökade kostnader för fjärrvärme och sophantering har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra föreningens ekonomi. Under året har föreningen omförhandlat avtal (städavtal), sagt upp avtal (snöskottning) samt omförhandlat hyran av förrådslokalen - en förhandling som gick ända till hyresnämnden. Den andra lokalen mot Bjurholmsgatan hyrs sedan början av 2023 ut till ett byggbolag efter det att lokalen färdigställdes i januari 2023 med nytt golv etc. Snöskottning omhändertas numera av föreningens medlemmar själva och sopskyffel m.m har inhandlats.

Ett generellt problem, men till viss del även risk för föreningen, är det låga intresset hos medlemmar för föreningen. Exempel på detta är det låga intresset vid stämmor, att ta på sig förtroendeuppdrag men även hur medlemmar agerar. Detta leder till stort tryck på styrelsen, exempelvis genom att frakta bort grovsopor som ställts på gården, i källaren eller i trapphus då kostnaderna för detta är betydande om föreningens förvaltare ska frakta bort grovsoporna. Dålig sophantering på gården har också lett till att rättsanering under året tvingats göras på gården. Sedan en tid tillbaka får samtliga nya medlemmar ett välkomstmöte med syfte att hälsa välkommen till föreningen, men också för att förklara hur föreningen fungerar och på så sätt stärka känslan för att huset, som snart är 100 år, är värt att omhänderta.

Väsentliga händelser under kommande år 2024

Under 2024 kommer styrelsen arbeta med att se hur en långsiktig lösning för att möta alla nya krav på sophantering kan göras. Vårt nuvarande system med säckar har vi fått dispens för men lösningen är temporär och inte i enlighet med de nya krav som finns.

Medlemsinformation

Brf Harven har vid år 2023 års utgång 52 medlemmar i föreningen. Det har skett 10 överlåtelser under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 571	1 339	1 343	1 328
Resultat efter finansiella poster	-5	-1 402	-3 561	-462
Soliditet (%)	86	86	86	94
Årsavgift/kvm	620	563	558	554
Årsavgifternas andel %	75	80	80	80
Skuldsättning/kvm	4 293	4 293	4 332	1 716
Sparande/kvm	58	-707	-1 799	-171
Energikostnad/kvm	253	238	229	189
Räntekänslighet (%)	7	2	1	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 753 569	1 774 770	-7 280 429	-1 430 341	53 817 569
Disposition av föregående års resultat:		254 148	-1 430 341	1 176 193	0
Årets resultat				-35 017	-35 017
Belopp vid årets utgång	60 753 569	2 028 918	-8 710 770	-289 165	53 782 552

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 964 818
årets förlust	-35 017
	-8 999 835

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	254 148
i ny räkning överföres	-9 253 983
	-8 999 835

Det negativa resultat som bostadsrättsföreningen redovisar under 2023 beror till stor del på de ökade räntekostnaderna under året. För att undvika detta under kommande år har en avgiftshöjning om 5% genomförts från 1/1-2024.

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 570 797	1 338 745
Övriga rörelseintäkter	3	8 673	72 074
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 579 470	1 410 819
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4, 5	-1 264 850	-2 581 849
Övriga externa kostnader		-38 278	-33 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 213	-150 836
Summa rörelsekostnader		-1 449 341	-2 765 844
Rörelseresultat		130 129	-1 355 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-165 302	-75 322
Summa finansiella poster		-165 146	-75 316
Resultat efter finansiella poster		-35 017	-1 430 341
Resultat före skatt		-35 017	-1 430 341
Årets resultat		-35 017	-1 430 341

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

61 030 790

61 177 003

Summa materiella anläggningstillgångar

61 030 790

61 177 003

Summa anläggningstillgångar

61 030 790

61 177 003

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 766

0

Övriga fordringar

0

40 690

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 979

10 638

Summa kortfristiga fordringar

12 745

51 328

Kassa och bank

Kassa och bank

1 256 898

1 275 685

Summa kassa och bank

1 256 898

1 275 685

Summa omsättningstillgångar

1 269 643

1 327 013

SUMMA TILLGÅNGAR

62 300 433

62 504 016

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 753 569

60 753 569

Fond för yttre underhåll

1 940 977

1 774 770

Summa bundet eget kapital

62 694 546

62 528 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 964 818

-7 280 329

Årets resultat

-35 017

-1 430 341

Summa fritt eget kapital

-8 999 835

-8 710 670

Summa eget kapital

53 694 711

53 817 669

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

4 925 000

Summa långfristiga skulder

0

4 925 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8 103 330

3 278 330

Leverantörsskulder

79 809

93 183

Skatteskulder

155 964

149 166

Övriga skulder

45 423

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

221 196

240 668

Summa kortfristiga skulder

8 605 722

3 761 347

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 300 433

62 504 016

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-35 017

-1 430 341

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

146 213

150 836

Betald skatt

6 798

4 403

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

117 994

-1 275 102

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-8 766

16 929

Förändring av kortfristiga fordringar

6 658

5 375

Förändring av leverantörsskulder

-13 374

-277 554

Förändring av kortfristiga skulder

66 642

-4 144

Kassaflöde från den löpande verksamheten

169 154

-1 534 496

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-100 000

-75 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-75 000

Årets kassaflöde

69 154

-1 609 496

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 275 685

2 885 181

Likvida medel vid årets slut

1 344 839

1 275 685

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.

Årsavgift/kvm

Bostädernas årsavgift fördelat på bostädernas yta.

Årsavgifternas andel %

Bostädernas årsavgifts andel av totala intäkter.

Skuldsättning/kvm

Skulder till kreditinstitut fördelat bostädernas kvm yta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat på bostädernas kvm.

Energikostnad/kvm

Energikostnad fördelat på bostädernas kvm yta.

Hushållselen ingår inte i föreningens avgift.

Räntekänslighet

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	218 442	209 350
Hysesintäkter lokaler ej moms	69 594	61 156
Fastighetsskatt lok. ej moms	3 196	3 565
Int extradeb arbeten	1 279 565	1 064 674
	1 570 797	1 338 745

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Diverse övr intäkter	8 673	72 074
	8 673	72 074

Not 4 Drift

	2023	2022
Vatten och avlopp	-95 410	-80 989
Fjärrvärme	-446 252	-399 392
Belysning (fastighetsel)	-36 587	-55 608
Renhållning (sopor)	-73 907	-52 207
Snöröjning	-27 200	-39 140
Trappstädning	-95 850	-99 288
Förvaltningsarvoden	-152 894	-138 792
Försäkringspremier	-23 762	-19 327
Fastighetsskatt	-79 487	-76 477
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	0	-18 722
Hyressättningsavgift	-417	-417
	-1 031 766	-980 359

Not 5 Underhåll

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

	2023	2022
Tillsyn och skötsel bostäder	-9 745	-26 987
Tillsyn och skötsel lokaler	0	-207 593
Tillsyn och skötsel hela huset	-31 202	28 537
Avhjälpande underhåll hela hus	-5 551	-101 907
Avhjälpande underhåll lokaler	-146 960	0
Planerat underhåll bostäder	0	-1 261 412
Serviceavtal	-39 626	-32 128
	-233 084	-1 601 490

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostn för långfr sk	-165 302	-75 322
	-165 302	-75 322

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 202 550	63 202 550
Ingående avskrivningar	-2 025 547	-1 879 334
Årets avskrivningar	-146 213	-146 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 171 760	-2 025 547
Utgående redovisat värde	61 030 790	61 177 003
Taxeringsvärden byggnader	24 935 000	24 935 000
Taxeringsvärden mark	59 781 000	59 781 000
	84 716 000	84 716 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 925 000
	0	4 925 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån 30439147	4,60	2024-03-20	3 278 330	3 278 330
SEB Bolån 45379639	0,60	2024-03-28	4 825 000	4 925 000
			8 103 330	8 203 330
Kortfristig del av långfristig skuld			8 103 330	3 278 330

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 188	3 400
Uppl kostn o förutbet int	96 240	92 363
Förutbetalda hyror	119 768	144 905
	221 196	240 668

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

Stockholm den /

Peter Schlein-Andersen

Magnus Stephansson

Hanna Söderman

Isak Berneheim

Karl Schiller

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor

ÅR Brf Harven 48 230101-231231

Antal sidor: 13
Verifikationsdatum: Maj 16 2024 12:16AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66447A6975B44
MAJ 16 2024 12:16AM

Deltagare

Charlotta Xanlarova (Skapare)

Stockholmia (556088-9825)
lotta@stockholmia.se
Stockholm Stortorget 3 11129
Skickades: Maj 15 2024 11:06AM

Magnus Stephansson (Esignatur)

m.stephansson@hotmail.com

Signerad: Maj 15 2024 06:34PM

Karl Schiller (Esignatur)

karl.fe.schiller@gmail.com

Signerad: Maj 15 2024 11:06AM

Peter Schlein Andersen (Esignatur)

peter@schlein.se
46707283450

Signerad: Maj 15 2024 11:37AM

Hanna Söder (Esignatur)

hannasoder@hotmail.com

Signerad: Maj 15 2024 12:30PM

Revisor Brf Harven 48 (Esignatur)

info@ravisor.se

David Walman
Signerad: Maj 16 2024 12:16AM

Registrerade händelser

Maj 15 2024 11:06AM	Charlotta Xanlarova skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 185.106.180.238
Maj 15 2024 06:32PM	Magnus Stephansson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2414654/66447afc468d5	IP ADDRESS 185.224.57.161
Maj 15 2024 06:34PM	Magnus Stephansson signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687</i>	IP-ADRESS 185.224.57.161
Maj 15 2024 11:06AM	Karl Schiller granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2414655/66447afe3dcdd	IP ADDRESS 217.215.213.67
Maj 15 2024 11:06AM	Karl Schiller signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i>	IP-ADRESS 217.215.213.67
Maj 15 2024 11:32AM	Peter Schlein Andersen granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2414656/66447b005cfe9	IP ADDRESS 217.213.115.176
Maj 15 2024 11:37AM	Peter Schlein Andersen signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i>	IP-ADRESS 217.213.115.176
Maj 15 2024 12:29PM	Hanna Söder granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2414657/66447b025b93a	IP ADDRESS 90.129.202.126
Maj 15 2024 12:30PM	Hanna Söder signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3333 Long 18.05</i>	IP-ADRESS 90.129.202.126
Maj 16 2024 12:15AM	Revisor Brf Harven 48 granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2414658/66447b0440f09	IP ADDRESS 83.227.16.49
Maj 16 2024 12:16AM	Revisor Brf Harven 48 signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.2517 Long 18.1861</i>	IP-ADRESS 83.227.16.49
Maj 16 2024 12:16AM	Dokumentet har signerats	