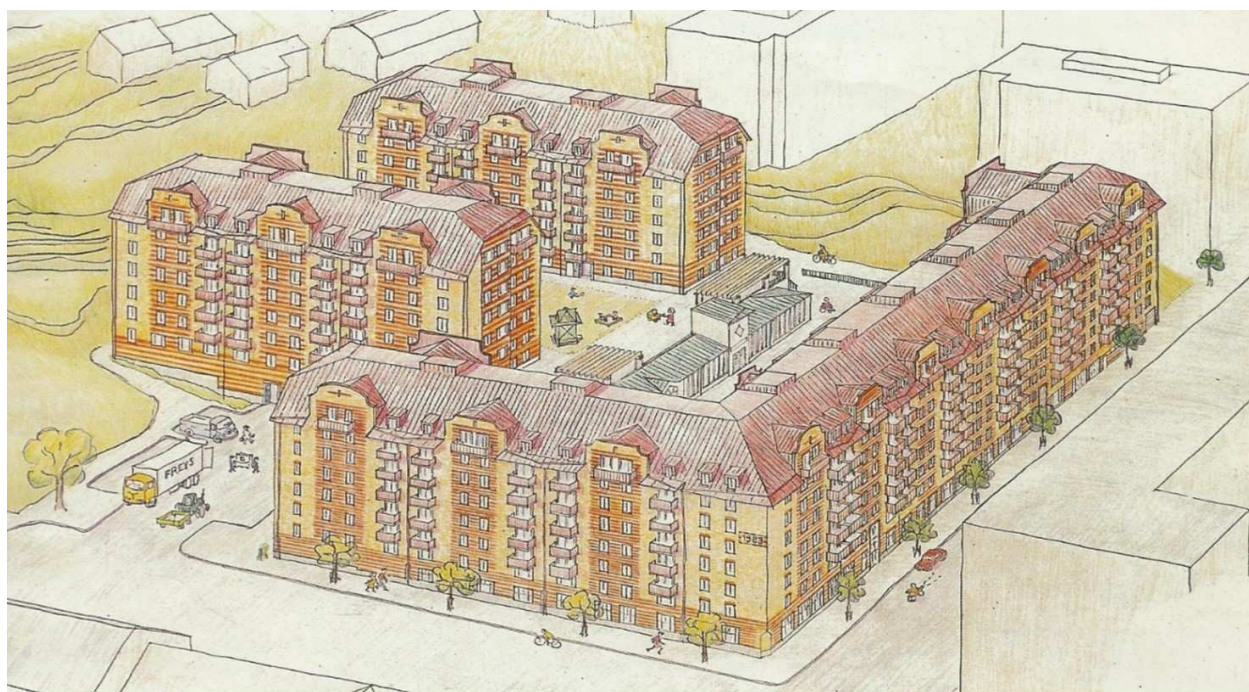


Årsredovisning

för

Brf Harpalten 1

769604-2246



Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm

Telefon: 0735 117 109

E-post: styrelsen@brfharpalten1.se

Bankgiro: 5934-4242, Org.nr: 769604-2246

Hemsida: www.brfharpalten1.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-18
Inledning	4
Allmänt om verksamheten	4
Fastighet	4
Stadgar	5
Föreningsstämma	5
Styrelse	5
Revisor	6
Valberedning	6
Förvaltning	6
Styrelsens arbete	6
Tomträttsavgäld	7
Årsavgift	7
Underhållsplan	8
Service till boende	8
Systematiskt brandskyddsarbete	9
Besiktningar	9
Medlemskap	9
Information till boende	9
Fastighetens elförsörjning	9
Lokaler	9
Överlåtelser av bostadsrätter	10
Energiuppföljning	10
Genomförda upphandlingar under 2022	11
Ekonomisk (kameral) och teknisk förvaltning	11
Projektlednings-, kommunikations och juridiska tjänster med anledning av stambyte	11
Elförsörjningen i fastigheten	11
Garageportar	11
Automatisk dörröppnare	11
Översyn av fastighetens tak	11
Genomförda planerade underhållsinsatser	11
OVK	11
Hissar	11
Fastighetens fyra skyddsrum	12
Fönstermålning	12
Tekniken i styrelserummet	12
Kontroll av ventilationsanläggning	12
Porten Brännkyrkagatan 82	12
Nytt styrsystem till ventilationsanläggningen	12
Elsparkcyklar	12
Lokalhyresgästen Fashion Archive med butiken Beyond Retro	12
Felavhjälpande underhåll/reparationer	13
Övre gården - terassen	13
Ombyggnad av miljörummet 9D	13
Vattenskador	13
Större arbeten som planeras under 2023	13
Fortatta utbyten av hissar	13
Stambyte	13
Solcellsutredning	14
Huvudströmbrytare i el-centralen	14

Värmejustering	14
Byte av termostaterna i radiatorerna	14
Cykelrum i 9F	14
Fönstermålning	15
Översyn fasader	15
Trädgårdsskötsel och snöröjning	15
Takskottning och snöröjning	15
Kameral förvaltning	15
Ekonomisk redovisning	15
Föreningens finansiella ställning	15
Föreningens ekonomi under 2022	16
Flerårsöversikt	17
Förändring av eget kapital	17
Förslag till ansamlad förlust	18
Resultaträkning	19-20
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23-26
Underskrifter	27
Balansräkning	16-17
Kassaflödesanalys	18
Noter	19-23
Underskrifter	24

Styrelsen för Brf Harpalten 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Brf Harpalten 1 är ett privatbostadsföretag. Med det menas en ekonomisk förening eller aktiebolag där verksamheten till minst 60 procent består av att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna eller delägarna i byggnader som föreningen eller bolaget äger. Ett privatbostadsföretag brukar ofta kallas för en äkta bostadsrättsförening.

Med anledning av föreningens nya taxeringsvärde samt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen, från 10 december 2021 (mål nr 4894-20) har styrelsen låtit kontrollera och säkerställt att föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Inledning

Inledningen av år 2022 har, precis som de två föregående åren, präglats av pandemin. Styrelsen tillämpar digitala lösningar för att hantera löpande ärenden, styrelsesammanträden och styrelsens övriga arbete.

Styrelsen har noga följt pandemins utveckling och glädjande har smittspridningen avtagit och sjukdomen klassas ej längre som samhällsfarlig.

Emellertid påverkar det förändrade säkerhetsläget och oron i omvärlden samt stigande inflation föreningens kostnadsbild. Vi har under den senare delen av året fått se en kostnadsökning framför allt inom energiområdet och föreningens räntekostnader. Från ett tidigare mycket gynnsamt ränteläge har nu föreningens räntekostnader ökat markant.

Allmänt om verksamheten

Nedan följer en allmän redogörelse avseende föreningens verksamhet.

Fastigheten

Föreningen tillträdde fastigheten den 27 maj 2004.

Föreningen har totalt 203 lägenheter och vid utgången av år 2022 är 186 av dessa bostadsrätter och 16 hyresrätter. En lägenhet används som föreningslokal. Per den 31 december 2022 hade föreningen två tomställda hyreslägenheter. Vi har även kännedom att ytterligare en lägenhet kommer att bli tomställd under första kvartalet 2023. Samtliga dessa lägenheter är på 93 kvadratmeter. Styrelsen har beslutat att använda dessa lägenheter i samband med föreningens stambyte för att därefter upplåta dem med bostadsrätt.

Inom föreningen finns elva lokaler som alla har varit uthyrda under året.

I fastigheten finns garage med 117 bilplatser och åtta mc/moped platser (kombineras efter efterfrågan) samt tolv uteparkeringsplatser. Åtta av garageplatserna är utrustade för laddning av elbilar eller hybrider. Alla platser är uthyrda och det finns en kö.

Det finns också 22 extraförråd på 1,5 - 4 kvm för uthyrning till medlemmarna. Därutöver finns sammantaget 56 cykelplatser med upphängningsanordning i två separata låsta cykelrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2018. Stadgarna kan laddas ned från föreningens hemsida. Styrelsen planerar för en mindre revidering av stadgarna med tanke på ändringen i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) per den 1 januari 2023.

2021 års föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholms Schacksalonger, Ringvägen 11 C den 19 maj 2022 och röstlängden omfattade 59 röster varav en med fullmakt. Stämman fastställde den av styrelsen presenterade resultat- och balansräkningen samt godkände styrelsens förslag till resultatdisposition.

Det noterades att två styrelser berördes av fråga om ansvarsfrihet. Dels den styrelse som var vald fram till 2021 års föreningsstämma, dvs. perioden den 1 januari 2021 till den 16 juni 2021 (styrelse 1). Dels den styrelse som valdes vid 2021 års stämma, dvs. perioden den 17 juni 2021 till den 31 december 2021 (styrelse 2). Stämman beslutade att bevilja styrelse 1 respektive styrelse 2 ansvarsfrihet.

Efter stämman följde ett informationsmöte rörande det kommande stambytesprojektet.

Styrelse

Styrelsen har under år 2022 utgjorts av:

Under perioden 2022-01-01 till 2022-05-19

Nicholas Génétay, 9A, ordförande
Stefan Lisinski, 11C, vice ordförande
Tommy Asper, 11F, ledamot
Annica Eriksson, 11B, ledamot
Anna-Stina Elfving, 11C, ledamot
Åsa Örtengren, 11H, ledamot
Per Jungstedt, 9A, ledamot
Jan-Erik Carlsson, 11A, suppleant
Marie-Louise Ohlsén Svensson, 9F, suppleant

Under perioden 2022-05-20 till 2022-12-31

Nicholas Génétay, 9A, ordförande
Åsa Örtengren, 11H, vice ordförande
Annica Eriksson, 11B, kassör
Anna-Stina Elfving, 11C, sekreterare
Per Jungstedt, 9A, ledamot
Tommy Asper, 11F, ledamot
Marie-Louise Ohlsén Svensson, 9F, ledamot
Jan-Erik Carlsson, 11A, suppleant
Stefan Lisinski, 11C, suppleant
Jonathan Löwy, 11E, suppleant

Ledamöterna Nicholas Génétay, Åsa Örtengren och Per Jungstedt omvaldes på två år. Ledamöterna Annica Eriksson, Anna-Stina Elfving samt suppleanten Jan-Erik Carlsson omvaldes på ett år. Ledamoten Marie-Louise Ohlsén Svensson (tidigare suppleant) nyvaldes på två år. Suppleanten Stefan Lisinski nyvaldes på ett år (tidigare ledamot). Suppleanten Jonathan Löwy nyvaldes på ett år.

Ledamoten Tommy Asper kvarstod som ledamot då han valdes på två år vid stämman år 2021.

Revisor

Auktoriserad revisor Fredrik Åborg samt revisorssuppleant Robert Malmer, MT Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har fram till föreningsstämman år 2022 bestått av Anders Nylén, 9F och Sven-Göran Svensson, 9F. På föreningsstämman omvaldes Anders Nylén, 9F och Sven-Göran Svensson, 9F på ett år.

Förvaltning

Den kamerala förvaltningen har hanterats av Trönberg Förvaltning & Projekt AB som har under år 2022 bytt namn till Lexium Förvaltning & Projekt AB. Avtalet är uppsagt.

Från och med den 1 januari 2023 kommer den kamerala förvaltningen att skötas av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB.

Därutöver anlitar föreningen Teknikförvaltning i Stockholm AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvarat för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren samt anlitade företag inom respektive sakområde.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver har ett antal löpande arbetsmöten genomförts, såväl interna som externa. Det finns en fastighetsgrupp som består av fyra styrelseledamöter som regelmässigt sammanträder tillsammans med fastighetsskötaren.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är bland annat hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme, ventilation och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), ekonomi, projektledning för entreprenader, löpande ansvar för hyresgäster och lokalhyresgäster samt information till boende i fastigheten. Styrelsen håller sig uppdaterad om nya regler och myndighetskrav samt tar initiativ till de åtgärder som behövs för att underhålla fastigheten. Styrelsen arbetar efter ett årshjul och har som stöd tagit fram rutinbeskrivningar.

Styrelsen arbetar proaktivt med att informera och hjälpa medlemmar som vill renovera och bygga om. Att göra rätt från början hjälper både föreningen, den enskilda medlemmen samt de boende som bor runt omkring.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen fokuserar på att behålla och utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt boende för alla medlemmar och hyresgäster. Arbetet genomsyras av en strävan att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att löpande omförhandla föreningens avtal och behålla föreningens låga energiförbrukning. Även se till att förhandla hyror så att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt. Föreningen nyttjar sen tidigare tomma rum som extraförråd och cykelrum där platser hyrs ut.

Tomträttsavgäld

Stockholms Stad har fattat beslut om höjd tomträttsavgäld från och med den 1 juli 2021. Styrelsen har undersökt möjligheterna att köpa tomträtten men föreningen kan inte räkna hem en sådan investering på många år. Om förutsättningarna för friköp ändras kommer styrelsen på nytt att undersöka förutsättningarna att friköpa tomträtten.

Fram till den 30 juni 2021 var den årliga kostnaden 2 344 200 kronor. Ett nytt avtal inleddes den 1 juli 2021 och sträcker sig till den 30 juni 2031. Höjningen av tomträttsavgälden sker stegvis under avtalsperioden.

Fr o m den 1 juli 2021 höjdes tomträttsavgälden med 1 398 800 kronor till 3 743 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2022 är tomträttsavgälden 4 074 000 kronor. Fr o m 1 juli 2023 är tomträttsavgälden 4 404 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2024 är tomträttsavgälden 4 735 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2025 är tomträttsavgälden 5 066 000 kronor per år och ligger kvar där fram till avtalstidens slut den 30 juni 2031.

Årsavgift

Sedan köpet år 2004 har årsavgiften varit oförändrad och styrelsen har strävat efter att behålla avgiften på en låg nivå.

Emellertid har föreningens kostnadsbild förändrats till det sämre under år 2022 på grund av ökade utgifter för bl.a. vatten, värme och elektricitet. Likaså har utgifterna för räntor och tomträttsavgäld ökat.

Styrelsen har således under hösten 2022 beslutat att årsavgiften ska höjas med 25 procent från den 1 april 2023. Styrelsen planerar även för ytterligare en avgiftshöjning under år 2024 eller år 2025 som i huvudsak beror på utbytet av avloppsstammar, stammar för kallt och varmt vatten jämte stam för varmvattencirkulation.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande och årsvis. Den nuvarande planen sträcker sig till och med år 2038. Utefter den planeras underhållsarbetet och ligger också till grund för föreningens budget. Styrelsen planerar för att se över underhållsplanen samt se över möjligheten att göra den digital.

Service till boende

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, pappersförpackningar, metall, tidningar, batterier (ej bilbatterier) och glödlampor/lysrör. De boende disponerar också ett separat grovsoprum som är avsett för möbler och andra grovsopor samt elektronik.

Från den 1 oktober 2022 har föreningen infört en särskild sortering av biologiskt avfall (matavfall), vilket är ett lagkrav från den 1 januari 2023. Kärl för detta ändamål finns i såväl miljörummet som miljöhuset.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns även en grovtvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår för närvarande i årsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 250/250 Mbit/s i årsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Ownit erbjuder även tv och fast telefoni. Samtliga lägenheter har också möjlighet att ansluta till Tele2 (f.d. ComHem) för tv-utsändningar. Fiber finns även framdraget till lokalerna, men lokalhyresgästerna ansvarar själva för val av kommunikationsoperatör.

Föreningen använder en lägenhet (före detta lokal) om 84 kvm som föreningslokal för föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt för föreningens behov av möteslokal. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lägenheten är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt eller använda för andra behov.

Föreningen har ett välbesökt fyndrum, och där finns även bord, stolar samt glas för utlåning.

Föreningen har också ett gym med anslutande aktivitetsrum som disponeras av medlemmarna. Gymmet tillhandahåller motionscyklar, löpband, fria vikter, roddmaskin, stakmaskin med mera. Aktivitetsrummet har ett nytt pingisbord. Vidare finns ett hobbyrum för t.ex. snickeri- eller målningsarbeten.

Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och planen uppdateras regelbundet för att vara aktuell.

Besiktningar

Under året har löpande besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna, rökluckorna, garagedörrarna samt köldmediet.

Medlemskap

Föreningen är medlem i branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige AB.

Föreningen är också medlem i Stockholm Stadsmissions nattjour. Anslag om detta finns uppsatt i varje trapphus med uppgift var man ska ringa i händelse av att uteliggare påträffas.

Information till boende

Föreningens hemsida www.brfharpalten1.se uppdateras kontinuerligt och har under år 2021 förlagts till en ny mer användarvänlig och överskådlig digital plattform. All information är numer allmänt tillgänglig för olika intressenter såsom boende, köpare, säljare och mäklare.

Under år 2022 har fyra informationsblad med generell information samt tolv e-brev med specifik information delats ut samt mejlats till de boende i fastigheten. Information har också meddelats via anslagstavlor i trapphusen samt på hemsidan.

Under hösten 2022 har fyra informationsmöten rörande stambytet genomförts, liksom tre öppna hus.

Fastighetens elförsörjning

Styrelsen har år 2019 tecknat avtal ”Fortum Smart med Nordisk Elmix” från Fortum.

Lokaler

I fastigheten finns totalt 11 lokaler med en yta på cirka 4000 kvm som vi hyr ut kommersiellt. Samtliga lokaler är i dagsläget uthyrda. Lokalerna finns på följande adresser:

7A 7B

Lokalen är på ca 499 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

7C 7D

Lokalen är på ca 487 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

9B

Lokalen är på ca 210 kvm och uthyrd till Vaengad Innovation Laboratory AB.

9C

Lokalen är på ca 390 kvm och är uthyrd till Stockholms Schackförbund.

9D

Lokalen är på ca 230 kvm och är uthyrd till Yogashala Stockholm AB.

9E

Lokalen är på ca 227 kvm och är uthyrd till Svenska Koloniträdgårdsförbundet.

Brännkyrkagatan 80B

Lokalen är på ca 309 kvm och är uthyrd till Metropole CO-Working AB.

B82:1 (Brännkyrkagatan 82B)

Lokalen är på ca 1066 kvm och är uthyrd till Showroom by Makajo AB.

B82:2 (Brännkyrkagatan 82C)

Lokalen är på ca 737 kvm och är uthyrd till The Fashion Archive AB, som har klädfaffären Beyond Retro.

Lagerlokal i källarplan

Lokalen är på ca 10 kvm är uthyrd till en byggfirma.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har styrelsen godkänt femton (15) överlåtelse.

Energiuppföljning

Styrelsen har under många år arbetat med att sänka energiförbrukningen. Av den senaste energideklarationen år 2018 framgår att föreningens deklarerade energianvändning är låg, lägre än dagens nybyggnadskrav, vilket är ett kvitto på föreningens och styrelsens aktiva arbete i detta sammanhang.

Som exempel på energirelaterade arbeten kan nämnas byte av undercentral (år 2006), nya trapphus och källararmaturer (år 2008), ny ventilation för bostäder och en del lokaler (år 2010), fönstertätning (år 2010), nya radiatortermostater (år 2010), kompletteringar i undercentralen (år 2011), genomgripande modernisering av föreningens största ventilationsanläggning (år 2012), renovering och uppgradering av ventilationen till garagen (år 2013), installation av nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan (år 2015), installation av LED i samtliga armaturer och utomhusbelysning (år 2017), utslitna och gammal utrustning i tvättstugorna har bytts ut (år 2018 och år 2019), hissen i 9D har bytts ut (år 2018), hissen i 11E har bytts ut (år 2019). Hissarna i 9A och 11F har bytts ut under år 2021. Hissarna i 9F har bytts ut under år 2022.

Genomförda upphandlingar under år 2022

Ekonomisk (kameral) och teknisk förvaltning

Styrelsen har upphandlat och tecknat avtal för ekonomiska tjänster och teknisk förvaltning med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Avtalet startar den 1 januari 2023.

Projektlednings-, kommunikations- och juridiska tjänster med anledning av stambyte

Styrelsen har upphandlat och tecknat avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB för projektlednings-, kommunikations- och juridiska tjänster i samband med det kommande stambytet i fastigheten. Se även avsnitt under rubriken "Större arbeten som planeras under år 2023"

Elförsörjningen till fastigheten

Styrelsen har upphandlat en utredning vad avser elförsörjningen till fastigheten för att säkerställa att det finns erforderlig kapacitet då det finns behov av ytterligare laddplatser för elbilar/hybrider. Inom ramen för stambytesprojektet kommer även lägenheterna att förses med tre-fas.

Garageportar

Styrelsen har upphandlat ett utbyte av motorer och garageportar till båda garagen. De nya motorerna har batteribackup vilket innebär att portarna öppnas vid strömavbrott. Garageportarna har installerats under våren 2022.

Automatiska dörröppnare

Styrelsen har upphandlat automatiska dörröppnare till portarna 7A till 7D samt till Miljörummet och Miljöhuset. Dörröppnarna installerades i slutet av året.

Översyn av fastighetens tak

En översyn av fastighetens tak har genomförts under senhösten, och ett antal underhållsåtgärder har genomförts. Likaså har säkerhetshöjande åtgärder vidtagits.

Genomförda planerade underhållsinsatser

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Under år 2022 har kvarvarande brister hos lokalhyresgäster och boende åtgärdats. Ett fåtal kvarvarande brister kommer att åtgärdas i samband med stambytet, då kostnaderna för att göra det nu, inte står i proportion till bristernas art.

Hissar

Under år 2022 har båda hissarna i 9F bytts ut. Styrelsen har även köpt in en extra hissmotor, för att ha i reserv. Motorerna tillverkas i Kina vilket medför risk för långa leveranstider.

Fastighetens fyra skyddsrum

Med anledning av det förändrade säkerhetsläget i Europa har en skyddsrumsgrupp bildats inom styrelsen. Föreningens skyddsrum används idag som källarförråd till ett antal medlemmar och hyresgäster. Samtliga skyddsrumsförråd har inventerats och föreningen har även köpt en verktygssats till varje skyddsrum för att kunna demontera de trådburar som idag finns, i händelse av höjd beredskap. Särskild information har getts ut till samtliga boende i fastigheten och en skyddsrumsrutin har tagits fram, så att såväl styrelsen som boende vet vad som behöver göras, för de fall att skyddsrummen behöver tas i bruk som skyddsrum.

Fönstermålning

Fönstermålning har även i år skett i lägenheter på plan 2, plan 1 och bottenvåning. Medlemmar och hyresgäster har tidigare haft möjlighet att avvakta med fönstermålningen p.g.a. pandemins smittrisker.

Tekniken i styrelserummet

I styrelserummet har tekniken uppgraderats vilket underlättar för styrelsen att ha digitala möten.

Kontroll av ventilationsanläggning

Fastighetens ventilationsanläggning har kontrollerats. Inga fel har hittats.

Porten Brännkyrkagatan 82

Porten till Brännkyrkagatan 82 har bytts ut.

Nytt styrsystem till ventilationsanläggningen

Ett nytt styrsystem har installerats till ventilationsanläggningen som ger möjlighet till att styra anläggningen på distans.

Elsparkeyklar

Styrelsen har haft kontakt med samtliga uthyrare av elsparkcyklar och förmått dom att avgränsa fastigheten i sina system vilket gör att el-sparkcyklarna inte kan parkeras inom föreningens tomträtt.

Lokalhyresgästen Fashion Archive med butiken Beyond Retro

Köket hos lokalhyresgästen har renoverats. Likaså har kontorsdelen renoverats jämte utrymmen för toaletter på grund av vattenskador.

Felavhjälpande underhåll/reparationer

Övre gården terrassen

På terrassen har dräneringsrör lagts ned på tre ställen för att underlätta avvattningen i samband med regn.

Ombyggnad av miljörummet, 9D

Med anledning av soplukt hos en av föreningens lokalhyresgäster har väggen i miljörummet som gränsar mot berörd lokal byggts om. Det nuvarande miljörummet har tidigare varit en del av den lokalen.

Vattenskador

Ett antal vattenskador har under året inträffat inom föreningen som samtliga har åtgärdats. Majoriteten av skadorna härrör från brister i varmvattencirkulationen.

Större arbeten som planeras under år 2023

Fortsatta utbyten av hissar

Fastighetens hissar kommer att bytas ut till moderna, säkra och energieffektiva hissar. Till exempel kommer hissarna förses med automatiska skjutdörrar i stället för slagdörrar vilket väsentligt höjer säkerheten.

Under år 2023 kommer fyra hissar att bytas ut, Ringvägen 11A, 11D, 11G samt 11H. Arbetet med hissarna planeras till hösten 2023. Information om detta kommer att delges de boende i berört trapphus i god tid. Utbytet av en hiss tar fyra till fem veckor. Under tiden är det inte möjligt att använda hissen utan det är trapphusen som får användas. Kvarvarande hissar kommer att bytas ut efter att stambytesprojektet är slutfört.

Stambyte

Styrelsen har fattat beslut om att fastigheten ska genomgå ett stambyte. Stambytet i detta fall innefattar stående och liggande avloppsstammar, stammar för varmt och kallt vatten samt stam för varmvattencirkulation. Stambytet medför att samtliga bad- och duschrum kommer att behöva renoveras, då stammarna är belägna bakom tät- och ytskikt. Badrum som renoveras kommer att bli omgjorda i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i stamschaktet. Ett nytt badrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledning, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande i badrummet.

Inom ramen för stambytesprojektet kommer även tre-fas dras fram till alla lägenheter och säkringsskåpet kommer att bytas ut. Jordfelsbrytare kommer att installeras. Styrelsen har även beslutat att tråda om all el i lägenheterna för att höja säkerheten för de boende i fastigheten.

I detta sammanhang kommer även system för individuell mätning av varmvattenförbrukning att installeras. Det betyder att boende, efter stambytet, kommer att betala för den faktiska varmvattenförbrukningen.

Entreprenaden kommer att byggas på principen om kvarboende. Provisoriska toalett- och duschlösningar kommer under tiden att finnas. Likaså planeras för tillgång till tappvatten i trapphusen liksom någon form av vasklösning.

Under vintern/våren 2023 kommer entreprenaden att upphandlas. Entreprenaden kommer att pågå i upp till 3 år. Varje lägenhetsstapel beräknas ta tio till tolv veckor i anspråk och varje trapphus ca tjugo veckor. Någon närmare tidplan kan presenteras först då entreprenaden är upphandlad och leverantör vald. Föreningen kommer att behöva låna upp större delen av entreprenadkostnaden och därför villkoras upphandlingen med att föreningen kan låna upp erforderliga medel.

Se även www.brfharpalten1.se för mer information.

Solcellsutredning

Styrelsen planerar för att låta utreda möjligheterna och ta fram kostnaderna för att installera solceller på föreningens yttertak.

Huvudströmbrytare i el-centralen

Huvudströmbrytaren i el-centralen är sedan fastigheten byggdes. För att säkerställa driften planerar styrelsen för ett utbyte. Utbytet kommer att medföra ett strömavbrott på cirka fyra timmar, och kommer sannolikt att förläggas till nattetid.

Värmejustering

Styrelsen planerar för att upphandla en värmejustering av fastigheten för att om, möjligt effektivisera energianvändningen ytterligare.

Byte av termostater till radiatorerna

Styrelsen planerar att låta byta ut samtliga termostater till radiatorerna (elementen) i lägenheterna.

Cykelrum i 9F

Styrelsen planerar för att inreda ytterligare ett cykelrum vid 9F med automatiska cykelhissar, i likhet med vad som finns i de två andra cykelrummen.

Fönstermålning

Under år 2023 kommer fönstermålning endast ske i begränsad skala. Därefter kommer fönstermålningen att pausas under stambytet.

Översyn fasader

Styrelsen planerar för en översyn av fastighetens tegelfasader och eventuella åtgärder för att förhindra frostsprängning.

Trädgårdsskötsel och snöröjning

Föreningen anlitar Lupina Trädgård för trädgårdsskötsel och snöröjning.

Takskottning och takplåtarbeten

Föreningen anlitar JW Plåtslageri AB för takskottning och bevakningstjänster i samband med snöfall.

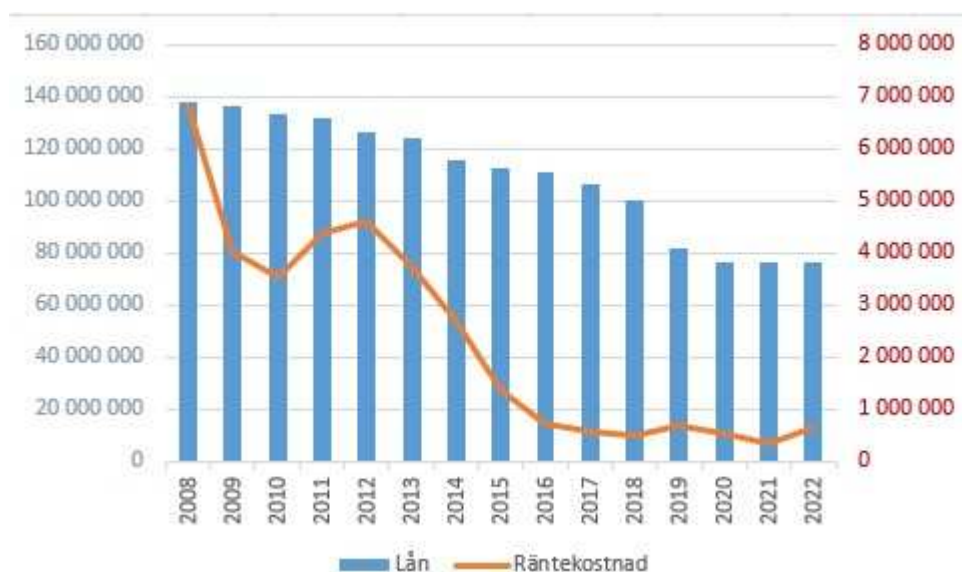
Kameral förvaltning

Föreningen anlitar, från den 1 januari 2023, Fastighetsägarna Service Stockholm AB för kameral förvaltning. Fram till den 31 december 2022 har den kamerala förvaltningen hanterats av Lexium Förvaltning & Projekt AB.

Föreningens finansiella ställning

Föreningens finansiella ställning är fortsatt god med en stark balansräkning och god likviditet.

Föreningens skulder uppgick vid 2022 års utgång till 76 mkr (76 mkr). Detta ger en belåningsgrad på fastigheten på 21,2 % (21,2 %).



Föreningen hade vid årets utgång mycket god likviditet i form av egen behållning på bankkonto om 20,3 mkr (18,3 mkr). I denna summa ingår de 9,5 mkr (7,8 mkr) som avsatts till föreningens beslutade räntebuffert.

Föreningens soliditet, det vill säga eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, har förbättrats och var vid årets utgång 78,2 % (78,5 %).

Föreningens ekonomi under år 2022

Föreningens intäkter var 20,5 mkr (19,7 mkr) och är i linje med budget.

Avgifter från medlemmar motsvarar 28 % av dessa intäkter. Övriga intäktsgrenar är främst hyror från lokaler och garage samt bostäder. I linje med styrelsens stadgeenliga uppdrag att säkerställa medlemmarnas ekonomiska intressen verkar styrelsen för att maximera övriga intäktsgrenar för att på sätt kunna hålla avgifterna nere.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna så mycket som möjligt och följer beslutad räntepolicy från oktober 2020. Per årsskiftet 2022 har föreningen rörlig ränta på samtliga lån förutom ett lån om 6,5 mkr. Detta lån är bundet på 1 år och förfaller 230328.

Räntepolicy

- Räntan på föreningens lån skall vara rörlig då detta antas vara billigast över tid och innebär l gst risk för föreningen. Vid varje given tidpunkt då ett lån ska omsättas, ska prövas vilket som r bäst i det korta perspektivet.
- Föreningens bank ska med jämna mellanrum konkurransutsättas för att säkerställa att bästa möjliga villkor erhålls.
- Om den faktiska räntan är lägre än en ”förväntad snittränta” av styrelsen fastställd till **3 %**

skall skillnaden sparas på ett särskilt konto och utgöra en räntebuffert. Om behållningen på detta konto överstiger **tio (10) procent** av låneskulden skall överskottet användas för att amortera på låneskulden.

d) Om den faktiska räntan är högre än ovan nämnd snittränta kan motsvarande uttag göras från ”räntekontot”.

e) Kapitalet på ”räntekontot” skall investeras riskfritt med största möjliga ränta. Kortsiktig låsning av kapitalet medges.

Den totala räntekostnaden för 2022 uppgick till 0,645 mkr (0,324 mkr). Snitträntan på föreningens lån vid årets slut var 2,46 % (0,28 %).

Kostnadsbilden har ökat såväl hos föreningen som i samhället.

Det som 2022 sticker ut mot tidigare år är en markant ökad räntekostnad samt en höjd tomträtsavgäld. Detta tillsammans med ökade utgifter för bland annat vatten, värme elektricitet och städning. Specifikt kostnaden för electricitet som drabbat alla.

För år 2022 uppvisar föreningen ett resultat **före** avskrivningar om 2,6 mkr (2,9 mkr) och ett resultat **efter** avskrivningar om - 2,7 mkr kr (-2,1 mkr). I och med införandet av K2-regelverket skrivs föreningens fastighet av på 100 år. Detta gör att föreningens totala kostnader för avskrivningar uppgick till 4,79 mkr (4,98 mkr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	20 472	19 704	19 115	18 978	18 702
Resultat före avskrivningar	2 590	2 900	6 262	5 711	5 059
Resultat efter finansiella poster	-2 707	-2 085	1 277	727	52
Soliditet (%)	78,19	78,44	78,69	77,29	72,75
Kassalikviditet %*	415	386	396	363	355
Årsavgifter/kvm bostadsrätt	395	394	397	396	395
Hyra/kvm bostad	1 685	1 590	1 328	1 310	1 305
Lokal/garage intäkt**	11 480	10 938	9 316	9 368	9 128
Lån/kvm bostadsrätt	4 788	4 788	4 788	5 166	6 332
Skuldränta (%)	0,85	0,35	0,68	0,77	0,50
Belåningsgrad fastighet %***	22	21	21	22	27
Taxeringsvärde tkr	907 000	707 000	707 000	707 000	521 600
Elkostnad/kvm totalyta	47	28	25	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta	62	65	63	64	62
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	19	19	17
Driftkostnader/kvm totalyta	437	409	271	244	254
Energikostnad/kvm totalyta	129	113	107	110	105

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 472 194	19 703 642
Övriga rörelseintäkter	3	578 888	861 773
Summa rörelseintäkter		21 051 082	20 565 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-17 697 278	-16 702 446
Övriga externa kostnader	5	-210 746	-158 610
Personalkostnader		-553 242	-517 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 786 015	-4 984 645
Summa rörelsekostnader		-23 247 281	-22 363 100
Rörelseresultat		-2 196 199	-1 797 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 827	52 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 717	-338 864
Summa finansiella poster		-510 890	-286 827
Resultat efter finansiella poster		-2 707 089	-2 084 512
Resultat före skatt		-2 707 089	-2 084 512
Årets resultat		-2 707 089	-2 084 512

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	350 076 868	354 862 883
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		350 076 868	354 862 883
Summa anläggningstillgångar		350 076 868	354 862 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 717	3 748
Övriga fordringar		4 430	2 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 301 101	1 314 116
Summa kortfristiga fordringar		1 312 248	1 319 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		20 311 859	18 236 842
Summa kassa och bank		20 311 859	18 236 842
Summa omsättningstillgångar		21 624 107	19 556 827
SUMMA TILLGÅNGAR		371 700 975	374 419 710

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 882 198	266 882 198
Upplåtelseavgifter		44 553 246	44 553 246
Fond för yttre underhåll		7 763 000	5 642 000
Summa bundet eget kapital		319 198 444	317 077 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 345 689	-21 140 176
Årets resultat		-2 707 089	-2 084 512
Summa fritt eget kapital		-28 052 778	-23 224 688
Summa eget kapital		291 145 666	293 852 756
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	76 000 000	76 000 000
Leverantörsskulder		412 278	1 103 224
Skatteskulder		441 385	294 917
Övriga skulder		338 493	134 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 363 153	3 034 135
Summa kortfristiga skulder		80 555 309	80 566 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		371 700 975	374 419 710

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 707 089	-2 084 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 786 015	4 984 645
Betald skatt		144 159	-348 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 223 085	2 551 979
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 969	0
Förändring av kortfristiga fordringar		13 015	-466 688
Förändring av leverantörsskulder		-690 946	792 736
Förändring av kortfristiga skulder		342 833	-4 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 885 018	2 873 840
Finansieringsverksamheten			
Deposition		190 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		190 000	0
Årets kassaflöde		2 075 018	2 873 840
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 236 842	15 363 003
Likvida medel vid årets slut		20 311 860	18 236 843

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:

Procent per år

Byggnader	1-20
Gårdsombyggnad	2,5
Maskiner och inventarier	20
Ventilationsprojekt	5
Portar	10
TV/Bredband/Telefoni	10
Ommålning trapphus	20
Ventilationsbyte garage	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 799 161	5 794 644
Hyror bostäder	2 955 247	2 925 286
Hyror lokaler & fastighetsskatt	8 872 108	8 261 410
Hyror garage, p-platser samt övrigt	2 649 862	2 523 176
Uppvärmning lokaler	135 448	137 629
El lokaler	19 680	22 380
Sophämtning/trappstädning lokaler	40 680	39 100
Öresutjämning	8	17
	20 472 194	19 703 642

Not 3 Övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkt Boverket renovering hiss	400 000	800 000
Andrahandsuthyrning	0	1 576
Övrigt	178 888	60 197
	578 888	861 773

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Tomträttsavgäld	3 908 500	3 065 095
El	928 718	625 943
Värme	1 343 455	1 257 438
Sotning/Brandskydd	309 660	337 250
Vatten och avlopp	406 582	484 717
Förhandlingsarvode	8 739	8 206
Städning	501 460	469 370
Sophantering	424 630	375 248
Utemiljö/Snöröjning	503 491	630 849
Årets renoveringar/projekt	4 024 324	3 050 631
Reparationer/ underhåll	1 163 120	2 451 498
Internet/TV avtal	277 417	249 864
Hisskötsel	112 319	267 349
Materialinköp	161 676	177 717
Föreningsavgifter Fastighetsägarna	5 083	4 340
Fastighetsskatt/avgift	1 689 876	1 329 734
Försäkringspremier	236 954	217 273
Fastighetsförvaltning avtal	416 313	486 716
Fastighetsförvaltning extra	164 823	118 922
Fastighetsskötsel	941 909	1 031 599
Jouravtal	121 804	59 935
Konsultarvoden	0	1 225
Förbrukningsinventarier	46 425	1 362
Förbrukningsmaterial	0	165
	17 697 278	16 702 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kontorsmaterial	15 206	2 764
Telefonkostnader	43 751	55 317
Revisionsarvode	46 549	33 305
Soliditetsupplysning/inkasso	3 191	2 813
Kundförlust	3 748	0
Administrationskostnader	0	2 477
Bankkostnader	8 328	7 114
Juridiska arvoden	4 050	41 977
Förenings- och styrelsekostnader	85 923	12 843
	210 746	158 610

Not 6 Personalkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	463 205	430 200
Arbetsgivaravgifter	90 037	87 199
	553 242	517 399

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 736 255	411 736 255
Ingående avskrivningar	-56 873 372	-51 892 592
Årets avskrivningar	-4 786 015	-4 980 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 659 387	-56 873 372
Utgående redovisat värde	350 076 868	354 862 883
Taxeringsvärden byggnader	313 000 000	298 000 000
Taxeringsvärden mark	594 000 000	409 000 000
	907 000 000	707 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 387	131 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 387	131 387
Ingående avskrivningar	-131 387	-127 522
Årets avskrivningar	0	-3 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 387	-131 387
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomrättsavgäld	1 018 500	935 750
Förutbetalda försäkringspremier	103 209	221 907
Övrigt	179 392	156 459
	1 301 101	1 314 116

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	2,99	2023-10-28	20 000 000	20 000 000
SEB	3,02	2023-08-28	32 500 000	32 500 000
SEB	2,92	2023-04-28	17 000 000	17 000 000
SEB	0,89	2023-03-28	6 500 000	6 500 000
			76 000 000	76 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			76 000 000	76 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl soc. avg	0	596 999
Upplupna räntor	9 568	1 184
Företbetalda hyror och avgifter	1 750 159	2 176 870
Övrigt	1 603 427	259 082
	3 363 154	3 034 135

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	229 874 000	229 874 000
	229 874 000	229 874 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Nicholas Génétay
Ordförande

Åsa Örtengren
Vice ordförande

Tommy Asper
Ledamot

Anna-Stina Elfving
Ledamot

Annica Eriksson
Ledamot

Per Jungstedt
Ledamot

Marie-Louise Ohlsén Svensson
Ledamot

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

Fredrik Åborg
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."

Åsa Ingrid Maria Örtengren

Styrelseledamot

Serienummer: 19870130xxxx

IP: 212.107.xxx.xxx

2023-04-14 13:53:50 UTC



ANNICA ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19660228xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-04-14 15:11:07 UTC



Nicholas Génétay

Styrelseledamot

Serienummer: 19540530xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2023-04-14 15:20:19 UTC



MARIE-LOUISE OHLSÉN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19620413xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-04-14 15:25:58 UTC



Anna-Stina Marianne Elfving

Styrelseledamot

Serienummer: 19510122xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2023-04-14 16:08:09 UTC



TOMMY ASPER

Styrelseledamot

Serienummer: 19480707xxxx

IP: 37.199.xxx.xxx

2023-04-14 17:57:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: NOTAQ-8KQAW-XEV2W-PEY4W-8Z10K-CXVNM

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>

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."

PER JUNGSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19590925xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2023-04-16 13:14:01 UTC



FREDRIK ÅBORG

Revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2023-04-16 13:34:47 UTC



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>