

Årsredovisning

Brf Dörrhaken 1

769609-2498

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Kassaflödesanalys	11
- Noter	12 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Dörrhaken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMTEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är belägen i stadsdelen Hagsätra på adresserna Vintrosagatan 50-56.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-21. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09. Observera dock att nya andelstal gäller fr.o.m. 2007-07-01 efter beslut av två på varandra följande föreningsstämmor.

Föreningens fastighet

Fastigheten Dörrhaken 1 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjas 2028-04-01. Upplåtelsen gäller från 2018-04-01. Ny upplåtelse påbörjas 2058-04-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år. Årliga avgälden uppgår till 480 800 kr, vilket har inneburit en mindre sänkning jämfört mot tidigare. Fastigheten bebyggdes 1956-1959 och består av fyra flerbostadshus i 9 våningar. Vid årets utgång var 141 (f. år 138) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 10 (f. år 11) lägenheter med hyresrätt. En tidigare hyresrätt har under 2023 återgått till föreningen.

4 st.	1 rum och kök
34 st.	2 rum och kök
80 st.	3 rum och kök
34 st.	4 rum och kök

Byggnadernas totala area uppgår till 11 234 kvm.

Bostadsrätternas area uppgår vid årets utgång till 10 364 (f. år 10 177) kvm och hyresrätternas area till 796 (f. år 870) kvm. Vakanta bostäders area uppgår f.n. till 74 kvm.

Byggnadernas uppvärmning sker genom frånluftsvärmepumpar/el med en komplettering från fjärrvärme.

En antenntplats hyrs ut till Hi3G Access AB.

Föreningen har 84 parkeringsplatser för uthyrning. För närvarande är det kö till parkeringsplats.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 215 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 92 000 000 kr och byggnadsvärdet 123 000 000 kr. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år. Nästkommande fastighetstaxering sker år 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsförvaltning

För ekonomisk förvaltning, inklusive förändring av lägenhetsförteckningen, finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Fastighetsskötseln sköts av Driftia Förvaltning AB.

Hisservice, besiktning och reparationer	Trygga Hiss och Dekra
Trädgårdsskötsel/utemiljö	Trädgårdskomfort/Plantgruppen
Vinterunderhåll	AB Hus- & Villaträdgårdar Lindstedt & Co
Trappstädning	Innova servicebolag AB från 2022
Kabel-tv	Riksnet (Telia)
Bredband	Riksnet (Telia)

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsug i Rågsved. Föreningens andel är 3,96 %. Samfälligheten förvaltar sopsuganläggningen. Avseende övrig avfallshantering är föreningens leverantör Remondis Sweden AB.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anna Göras	Ledamot, ordförande
Anette Nilsson	Ledamot, vice ordförande
Joakim Petersson	Ledamot, teknik- och IT-ansvarig
Anita Eliasson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

BOREV Revision AB

Fastighetens tekniska status

Större åtgärder som tidigare genomförts är:

Rörstambyte	1994-1995
Elstambyte	1994-1995
Installation av nya maskiner i tvättstuga	2004
Nyinstallation av hiss	2004-2005
Trapphusmålning	2006
Om-/tillbyggnad balkonger/fasader	2008-2011
Omläggning och tilläggsisolering av tak	2012
Utbyte av ventilationsdon i lägenheter och OVK	2013
Ordningställande av styrelserum	2013
Installation av nytt värmesystem (frånluftsvärmeåtervinning)	2014
Anläggning av ny uteplats med grillplats	2014
Omasfaltering samt målning av 84 st. parkeringsrutor	2015
Besiktning och upprustning lekplats	2015-2016
Renovering tvättstuga, Vintrosagatan 52	2016
Relining av dag- och spillvattenledningar	2016
Byte av kodlås till entrédörrar	2016
Installation av fjärrövervakning av värmesystemet	2016
Rengöring av ventilationskanaler	2017
Installation av 4 säkerhetsdörrar	2017
Uppsättning av växtstaket	2017
Indragning av fiberanslutning	2017-2018
Byte av 4 st. dörrar	2019
Uppgradering av utebelysning	2019

Renovering av avbärräckan vid p-platser	2019
Installation av nytt lås-/passersystem	2019-2021
Inrättande av mopedrum i tidigare miljöstuga	2020
Målning av miljöstugor	2020
Ny belysning i miljöstugor/installation av kameraövervakning	2020
Renovering trädgårdsmöbler och åtgärder lekplatser	2020
Byte rökluckor i trapphus	2021
Ny belysning mopedrum	2021
OVK	2022
Installation av brickläsare (dörrar)	2022

Under 2023 har renoveringar av tidigare hyresrätter fortlöpt. Byte av expansionssystem samt installation av dörrautomatik dörrar och portar.

Föreningen har tidigare anlitat en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen fastställdes under 2009. Under slutet av 2018 gjordes en uppdatering av underhållsplanen. Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket för 2022 motsvarar 645 000 kr. Enligt den uppdaterade underhållsplanen rekommenderas dock att avsättning görs årligen med 917 000 kr för att täcka det periodiska underhållet de kommande 30 åren.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Den senaste avgiftshöjningen gjordes år 2009 och då med 3 %. Föreningen har sedan 2011 även amorterat ner fastighetslånen från 63 285 100 kr till 17 785 100 kr, d.v.s. med 45 500 000 kr

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt år 2003. Vid det tillfället valde inte samtliga hyresgäster att gå med i föreningen och köpa de nya bostadsrätterna. De valde istället att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen. Att ha bostäder i form av hyresrätter innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel sannolikt kommer att tillfalla föreningen när dessa upplåts som bostadsrätter. Samtidigt minskar dock de årliga intäkterna då hyra för en bostad är högre än avgiften för en bostadsrätt. Dock minskar även föreningens skyldighet att underhålla en bostad som övergår till att bli bostadsrätt. Detta då ansvaret för det inre underhållet övergår på innehavaren till en bostadsrätt. Vid första upplåtelsen av en bostadsrätt redovisas inte de pengar som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital.

Under 2023 har 3 tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Föreningen hade därmed vid årsskiftet fortfarande 10 bostäder kvar som framöver kommer att kunna upplåtas med bostadsrätt, vilket kommer att tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Detta kommer att kunna bidra till finansieringen av det planerade underhåll som föreningen har i framtiden och/eller medföra extraamorteringar av föreningens lån för att sänka räntekostnader. I och med att amorteringar görs skapas också ett låneutrymme för framtiden.

Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 3 955 559 kr.

Föreningens lån

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång fastighetslån hos Nordea om totalt 17 785 100 kr efter att extraamortering gjorts med 6 700 000 kr. Lånens aktuella räntesatser och villkor framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar endast kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Den kommunala fastighetsavgiften har under 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen utifrån förändringen i inkomstbasbeloppet. Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster om de kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De större underhållsåtgärder och renoveringar som har utförts under året har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan.

Därtill har extraamortering gjorts av lånen vilket beskrivits under rubriken föreningens lån ovan.

Föreningen har erhållit elstöd med 218 316 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 200 (f. år 197) medlemmar. Under året tillkom 11 nya medlemmar och 8 tidigare medlemmar beviljades utträde ur föreningen. Under året har 8 (f. år 12) överlåtelse skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm har därvid uppgått till 35 082 (f. år 37 608) kr. Därtill har 2 bostadsrätt helt eller delvis bytt ägare genom bodelning, gåva eller arvsifte. Räntekänsligheten i föreningen är 2,28%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 2,28%.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har givit sitt samtycke. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn på den till vilken lägenheten ska upplåtas i andra hand. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med stadgarna. Avgiften uppgår per kalenderår till maximalt 10 % av vid var tid gällande prisbasbelopp.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Styrelseledamöter har rätt till ersättning för förlorad arbetsinkomst när arbete har varit tvunget att utföras under normal arbetstid. Dock får denna ersättning enligt stämmobeslut uppgå till totalt högst 50 000 kr exklusive sociala avgifter per år. Under 2023 utgick ingen ersättning utöver beslutade styrelsearvoden.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 090	7 957	8 290	8 408	8 349
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 041	-3 808	550	732	-40
Soliditet, %	83	79	74	73	70
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	651	625	625	625	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	81				
Skuldsättning/kvm, kr	1 583	2 180	2 696	2 803	3 274
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 716				
Sparande/kvm, kr	-184				
Räntekänslighet, %	2,64	3,91	4,88	5,07	5,95
Energikostnad/kvm, kr	189				
Eget kapital, tkr	99 168	97 925	90 123	89 572	88 840
Taxeringsvärde, tkr	215 000	215 000	172 000	172 000	172 000
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 580				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,27	11,39	17,61	18,31	21,39
Genomsnittlig skuldränta, %	3,38	1,37	0,38	2,00	2,66
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	82	82	82	82	82
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-21	-13	-32	-84	-8
Antal överlåtelse, bostäder	9	12	13	9	6
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	35 082	37 608	32 887	30 016	31 590

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens allmänna råd.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Hushållselen ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 4 041 tkr. Föreningen har under året renoverat lägenheter som upplåtits och kommer att upplåtas som bostadsrätter. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa efter upplåtelse av lägenheter, samt genom justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 324 020	3 609 951	-4 201 361	-3 807 950
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-3 807 950	3 807 950
Reservering yttre fond		917 000	-917 000	
lanspråktagande yttre fond		-187 702	187 702	
Förändring medlemsinsatser	5 350 000			
Årets resultat				-4 041 341
Belopp vid årets utgång	107 674 020	4 339 249	-8 738 609	-4 041 341

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 738 609
Årets resultat	-4 041 341
Summa	-12 779 950

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	917 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-234 242
Balanseras i ny räkning	-13 462 708
Summa	-12 779 950

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 089 924	7 957 461
Övriga rörelseintäkter		218 316	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 308 240	7 957 461
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-9 031 485	-8 577 981
Övriga externa kostnader	6	-422 526	-629 621
Personalkostnader	7	-225 602	-225 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 956 160	-1 956 160
Summa rörelsekostnader		-11 635 773	-11 389 364
Rörelseresultat		-3 327 533	-3 431 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 292	1 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-715 100	-377 735
Summa finansiella poster		-713 808	-376 047
Resultat efter finansiella poster		-4 041 341	-3 807 950
Resultat före skatt		-4 041 341	-3 807 950
Årets resultat		-4 041 341	-3 807 950

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	97 507 594	98 755 130
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	16 643 002	17 351 626
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående arbeten	13	1 041 153	1 316 473
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>115 191 749</i>	<i>117 423 229</i>
Summa anläggningstillgångar		115 191 749	117 423 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	14	14 138	6 263
Övriga fordringar		34 346	51 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		377 317	355 489
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>425 801</i>	<i>412 951</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 955 559	6 797 897
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 955 559</i>	<i>6 797 897</i>
Summa omsättningstillgångar		4 381 360	7 210 848
SUMMA TILLGÅNGAR		119 573 109	124 634 077

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 674 020	102 324 020
Fond för yttre underhåll		4 339 249	3 609 951
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>112 013 269</i>	<i>105 933 971</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 738 609	-4 201 361
Årets resultat		-4 041 341	-3 807 950
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-12 779 950</i>	<i>-8 009 311</i>
Summa eget kapital		99 233 319	97 924 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	17 785 100	24 485 100
Förskott från kunder		0	13
Leverantörsskulder		1 666 084	1 305 036
Skatteskulder		20 748	23 341
Övriga skulder		0	52 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		867 858	843 334
Summa kortfristiga skulder		20 339 790	26 709 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 573 109	124 634 077

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 327 533	-3 431 903
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 956 160	1 956 160
Erhållen ränta	1 292	1 688
Erlagd ränta	-715 100	-377 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 085 181	-1 851 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 850	2 472
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	330 373	600 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 767 658	-1 248 954
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	275 320	422 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten	275 320	422 320
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	5 350 000	11 610 000
Utbetalning, amortering av lån	-6 700 000	-5 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	5 810 000
Årets kassaflöde	-2 842 338	4 983 366
Likvida medel vid årets början	6 797 897	1 814 532
Kursdifferens i likvida medel	0	-1
Likvida medel vid årets slut	3 955 559	6 797 897

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har 2014 gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnader. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivning fortsättningsvis har gjorts linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid uppgår till 89 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningarna enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar.

Nedanstående avskrivningstider används:

	Antal år
Byggnader	89
Markanläggningar (lekplats)	20
Ombyggnation tvättstuga	5
Ombyggnation hissanläggning	35
Om-/tillbyggnation balkonger och fasader	50
Om-/tillbyggnation värmesystem	18
Fastighetsförbättringar	10
Installation av bredband	10
Inventarier	5

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter		6 427 652	6 255 410
Hysesintäkter bostäder		1 089 544	1 166 689
Hysesintäkter lokaler/antennplats		54 450	49 295
Hysesintäkter parkeringsplatser		141 820	137 900
Avgifter kabel-tv		125 419	123 230
Avgifter bredband		212 167	205 536
Avgifter säkerhetsdörrar		6 240	6 903
Avgifter andrahandsuthyrning		32 603	12 478
Öres- och kronutjämning		29	20
Summa		8 089 924	7 957 461

I årsavgifterna ingår värme, vatten och fastighetsel. Kabel Tv och bredband debiteras separat.

Under 2023 har 3 st tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt. Vid årsskiftet hade föreningen en lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt.

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	193 186	185 247
	Trädgårdsskötsel	288 419	258 250
	Snöröjning och sandning	134 840	96 544
	Städning	256 703	225 793
	Överlåtelsekontroll	0	7 500
	Hissar, besiktning och serviceavtal	24 769	23 776
	Övriga serviceavtal	34 377	34 376
	Besiktningar/kontroller	0	18 030
	El	924 614	1 381 177
	Uppvärmning	848 868	643 308
	Vatten och avlopp	346 744	236 975
	Avfallshantering inklusive rengöring av soprum/sopkärl	523 127	433 076
	Fastighetsförsäkring	122 622	109 603
	Tomträttsavgäld	480 800	480 800
	Övriga avgälder	6 727	6 605
	Hyressättningsavgift	2 641	5 377
	Kabel-tv	114 000	114 000
	Bredband	145 920	145 920
	Fastighetsavgift för bostäder	241 528	230 888
	Summa	4 689 885	4 637 245
Not 4	Löpande reparationer	2023	2022
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	52 543	287 577
	Hysesrätter	3 632 202	19 352
	Tvättstugor	35 805	41 810
	Dörrar och lås invändigt	56 529	38 221
	Övriga gemensamma utrymmen	54 451	0
	VA	93 355	12 126
	Värmesystem	61 751	183 868
	Ventilation	2 250	14 221
	Elinstallationer	0	10 171
	Hissar	70 998	132 511
	Övrigt	7 149	9 055
	Dörrar och portar	0	20 667
	Balkonger	3 295	0
	Fasader	32 181	3 334
	Fönster	5 349	0
	Hårdgjorda markytor och lektyr	2 500	0
	Planteringar	0	10 195
	Markinventarier	0	1 875
	Summa	4 110 358	784 983

I årets kostnader "hyresrätter" ingår renoveringskostnader för de tre lägenheter som upplåtits under året. Övriga större kostnader gemensamma utrymmen, VA och fasad avser avser vattenläckor i källare Vintrosagatan 56, torkning, felsökningar, lagning av läckor, avloppsrensningar samt klottersamering.

För 2022 avsåg de större kostnaderna reparationer av värmsystemet med nya fjärrvärmeventiler och byte reglering samt kompressor. Vidare en större reparation av hissen på Vintrosagatan 52 samt många mindre reparationer av hissarna. Samt ett par vattenskador av mindre och större karaktär.

Not 5	Planerat periodiskt underhåll	2023	2022
	Hyresrätter bostäder	11 086	0
	Bostäder (tidigare hyresrätter)	0	2 970 051
	Underhåll installationer	111 241	0
	Ventilation	0	5 077
	OVK	0	75 000
	Värme	71 963	0
	Dörrar, Portar	36 952	105 625
	Summa	231 242	3 155 753

Årets planerade underhåll avser installation ny spis, HR, byte av rör i sopsug, byte expansionssystem samt installation av dörrautomatik dörrar och portar.

Kostnaderna 2022, "bostäder" är det underhåll som föreningen har utfört i tidigare hyresrätter som under året har upplåtits med bostadsrätt. Kostnaderna belastar föreningen resultat men intäkterna från försäljningen påverkar bara balansräkningen.

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	2 158	1 957
	Kreditupplysningar	1 500	4 000
	Kontorsmaterial	0	856
	Telefon, hemsida och postbefordran	20 047	21 151
	Revisionsarvode	24 875	22 963
	Möteskostnader	5 231	0
	Ekonomisk förvaltning	182 700	174 640
	Bankkostnader	4 736	2 709
	Juridiska kostnader	0	129 983
	Övriga externa tjänster	166 369	243 410
	Förenings-/medlemsavgifter	14 910	14 202
	Upprättande av energideklaration	0	13 750
	Summa	422 526	629 621

Övriga externa tjänster avser kostnader i samband med försäljning av lägenheter samt hyresförhandlingstjänst 2022 års juridiska kostnader avser biträde vid tvister avseende bostadshyresrätter.

Not 7	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	174 800	174 800
	Sociala avgifter	50 802	50 802
	Summa	225 602	225 602

Not 8	Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
	Räntekostnader för hypotekslån	711 579	375 296
	Dröjsmålsräntor	3 201	2 079
	Övriga finansiella kostnader	320	360
	Summa	715 100	377 735

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	114 603 405	114 603 405
	Utgående anskaffningsvärden	114 603 405	114 603 405
	Ingående avskrivningar	-15 875 145	-14 641 042
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 234 103	-1 234 103
	Utgående avskrivningar	-17 109 248	-15 875 145
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
	Utgående anskaffningsvärde markanläggningar	268 664	268 664
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-241 794	-228 361
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 433	-13 433
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-255 227	-241 794
	Redovisat värde	97 507 594	98 755 130

Föreningens byggnader är uppförda på mark som innehas med tomträtt.

Vid räkenskapsårets utgång uppgår fastighetens taxeringsvärde till 215 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 92 000 000 kr och byggnadsvärdet 123 000 000 kr.

Not 10	Ombyggnationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
	Utgående anskaffningsvärden	26 355 397	26 355 397
	Ingående avskrivningar	-9 003 771	-8 295 147
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-708 624	-708 624
	Utgående avskrivningar	-9 712 395	-9 003 771
	Redovisat värde	16 643 002	17 351 626

Ombyggnationer avser om-/tillbyggnation av nytt värmesystem med frånluftsvärmeåtervinning till den del installationen har setts som standardhöjande. Detta gjordes år 2014. Övriga ombyggnationer avser tvättstuga, hissanläggning samt om-/tillbyggnad av balkonger/fasader. Tvättstugan blev färdigavskriven år 2008.

Not 11	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	286 838	286 838
	Utgående anskaffningsvärden	286 838	286 838
	Ingående avskrivningar	-286 838	-286 838
	Utgående avskrivningar	-286 838	-286 838
	Redovisat värde	0	0

Fastighetsförbättringar blev färdigavskrivna år 2016.

Not 12	Inventarier verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	599 204	599 204
	Utgående anskaffningsvärden	599 204	599 204
	Ingående avskrivningar	-599 204	-599 204
	Utgående avskrivningar	-599 204	-599 204
	Redovisat värde	0	0

Installation av bredband blev slutavskrivet år 2014. Övriga inventarier avser datorutrustning och säkerhetsskåp som redan tidigare skrivits av till fullo.

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 316 473	1 738 793
	Nedlagda utgifter	1 041 153	2 547 731
	Omklassificeringar	-1 316 473	-2 970 051
	Utgående anskaffningsvärden	1 041 153	1 316 473

Utgifterna avser renovering av tidigare hyresrätter som ska upplåtas som bostadsrätter.

Not 14	Avgifts-, hyres-, och kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Hyres- och avgiftsfordringar	58 064	58 064
	Osäkra hyres- och avgiftsfordringar	-58 064	-58 064
	Vidarefaktureringskostnad till boende	14 138	6 263
	Summa	14 138	6 263

Sedan tidigare finns även en gammal fordran som bevakas av Kronofogdemyndigheten på 58.064 kr.

Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea, villkorsändringsdag 2023-01-13, ränta 2,29 %	0	18 200 000
	Nordea, villkorsändringsdag 2023-04-13, ränta 1,39 %	0	6 285 100
	Nordea, villkorsändringsdag 2024-04-15, ränta 4,613%	7 785 100	0
	Nordea, villkorsändringsdag 2024-04-15, ränta 4,34%	10 000 000	0
	Avgår kortfristig del (villkorsändringar av lån inom ett år)	-17 785 100	-24 485 100
	Summa	0	0

Lånen är f.n. amorteringsfria. Istället görs extraamortering när ekonomin så tillåter. Under 2023 har extraamorteringar gjorts med 6 700 000 kr.

Med anledning av att föreningen innehar två lån om totalt 17 785 100 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 16	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 328 370	77 328 370
	Summa ställda säkerheter	77 328 370	77 328 370

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efterårskifter upplåtit ytterligare en lägenhet som tidigare varit hyresrätt.

UNDERSKRIFTER

Hagsätra 22 / 5 - 2024



Anna Göras



Anette Nilsson



Joakim Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats 3/6 -2024



Peter Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1, org.nr 769609-2948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dörrhaken 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 juni 2024



Peter Lindqvist
Revisor