

# Brf Himmelsboda Hem

Org.nr: 769636-1521

## Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 20220701 - 20230630

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Himmelsboda Hem, organisationsnummer 769636-1521, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

---

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Botkyrka kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018

Ekonomisk plan registrerades år 2019

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Trygg hansa

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20221031

På stämman deltog 12 medlemmar.

Extra stämma hölls 20230423

På stämman deltog 11 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ny styrelse, arvoden till styrelse, kommande investeringar i föreningen, ny bergvärmeanläggning, söka offerter för bergvärme, införa regler vid andrahandsuthyrning, ta ut avgift på 5% av medlemmar som hyr ut sin bostad.

**Styrelse**

Ordförande	Mariam Andersson Klint
Ledamot	Emil Wikström
Ledamot	Sepideh Erfani
Suppleant	Marlene Joelsson
Suppleant	Therese Myrin

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

**Revisor**

Extern	Rui Chen
--------	----------

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Tumba 8:587

Föreningens adresser:

Himmelsbodavägen 30

Nybyggnadsår: 1890

Värdeår: 1929

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	26	729.5
2 rok	2	86
3 rok	2	118.5
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>934</b>

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk Förvaltning

### Leverantör

Delagott förvaltning

## Medlemsinformation

34 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**30 bostadsrätter**

**35 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	933	960	956
Årsavgifter, tkr	757	757	742
Resultat efter finansiella poster, tkr	-282	-294	70
Soliditet <sup>1</sup> , %	72	72	72
<b>Föreningen, kr</b>			
Sparande/kvm totalyta	108	127	485
Skuld/kvm totalyta	12 854	12 919	12 984
Energikostnad/kvm totalyta	215	193	173
Räntekänslighet	15.9	15.9	16
<b>Bostadsrätten, kr</b>			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	811	811	811

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Framtida utveckling och årsavgifter

avgifter kommer att höjas 20240101, bergvärmeinstallation 2024, balansering av element 2024 efter installationen av bergvärme, ha som ett måla att amortera mera på lånen för att undvika framtida höga räntekostnader.

### Föreningens resultat

Föreningen har under räkenskapsåret ett negativt resultat med 282 496 tkr. Vi har haft många oförväntade utgifter i form av reparationer, räntorna har ökat 79 447 kr från tidigare år, avskrivningar med 383 299 kr. Kassaflödet har varit positivt under räkenskapsåret.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 60 712 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Dispositionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 816 500	3 087 200	850 000	25 000	-88 542	-294 031
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			24 434		-24 434	
Balanseras i ny räkning					-294 031	294 031
Årets resultat						-282 496
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 816 500</b>	<b>3 087 200</b>	<b>874 434</b>	<b>25 000</b>	<b>-407 007</b>	<b>-282 496</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-407 007
Årets resultat	-282 496
<b>Totalt</b>	<b>-689 503</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	24 434
Balanseras i ny räkning	-713 937
<b>Totalt</b>	<b>-689 503</b>

# Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	933 428	960 239
Övriga rörelseintäkter		1 837	12 861
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>935 265</b>	<b>973 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-418 868	-480 264
Administration och förvaltning	4	-100 614	-167 873
Avskrivningar		-383 299	-383 299
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-902 781</b>	<b>-1 031 436</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>32 484</b>	<b>-58 336</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 237	-235 760
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-314 980</b>	<b>-235 695</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-282 496</b>	<b>-294 031</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-282 496</b>	<b>-294 031</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-282 496</b>	<b>-294 031</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	42 428 032	42 778 832
Inventarier, verktyg och installationer	6	227 500	260 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 655 532</b>	<b>43 038 832</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 655 532</b>	<b>43 038 832</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 651	37 631
Övriga fordringar		11 010	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 749	62 116
Momsfodran		0	10 320
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 410</b>	<b>110 067</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		627 561	480 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>627 561</b>	<b>480 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>695 971</b>	<b>590 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 351 503</b>	<b>43 629 150</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		27 816 500	27 816 500
Upplåtelseavgifter		3 087 200	3 087 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 903 700</b>	<b>30 903 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-407 007	-88 542
Reparationsfond		874 434	850 000
Dispositionsfond		25 000	25 000
Årets resultat		-282 496	-294 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>209 931</b>	<b>492 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 113 631</b>	<b>31 396 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	12 005 398	8 095 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 005 398</b>	<b>8 095 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	3 971 110
Leverantörsskulder		18 332	13 180
Övriga skulder		72	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 070	153 733
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>232 474</b>	<b>4 138 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 351 503</b>	<b>43 629 150</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	32 483	-58 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	383 299	383 299
<b>Summa</b>	<b>415 782</b>	<b>324 963</b>
Erhållen ränta	257	65
Erlagd ränta	-315 237	-235 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>100 803</b>	<b>89 268</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	31 337	-74 502
Minskning av rörelseskulder	75 882	-82 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>208 022</b>	<b>-67 407</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Andelar i koncernföretag		50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets amortering	-60 712	-60 712
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 712</b>	<b>-60 712</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>147 310</b>	<b>-78 119</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>480 251</b>	<b>558 370</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>627 561</b>	<b>480 251</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100
Maskiner och inventarier	10

## Not 2. Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter bostäder	757 287	757 288
Hysesintäkter förråd	7 087	0
Hysesintäkter garage och p-platser	104 545	113 100
Debiterade elkostnader	64 508	52 220
Övriga intäkter	0	37 631
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>933 427</b>	<b>960 239</b>

## Not 3. Operativ drift och underhåll

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsel	231 570	235 377
Vatten och avlopp	33 429	-3 051
Sophämtning	15 939	8 473
Marksskötsel	8 369	0
Fastighetsstäd	13 875	11 897
Snöröjning/sandning	23 352	22 055
Fastighetsförsäkring	27 350	30 715
Samfällighetskostnader	9 690	69 527
Reparationer	55 294	75 965
Underhåll	0	29 306
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>418 868</b>	<b>480 264</b>

<b>Not 4. Administration och förvaltning</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	62 452	56 593
Revisionsarvode	11 500	10 000
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 283	27 428
Konsultarvode	0	45 858
Bankkostnader	4 112	4 718
Övriga kostnader	15 268	23 275
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>100 614</b>	<b>167 873</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	35 079 900	35 079 900
Anskaffningsvärde mark	8 769 974	8 769 974
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 849 874</b>	<b>43 849 874</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 1 071 042	- 720 243
Årets avskrivningar	- 350 799	- 350 799
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 421 841</b>	<b>-1 071 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 428 033</b>	<b>42 778 832</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	4 434 000	4 434 000
	<b>24 434 000</b>	<b>24 434 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	325 000	325 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 65 000	- 32 500
Årets avskrivningar	- 32 500	- 32 500
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-97 500</b>	<b>-65 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>227 500</b>	<b>260 000</b>

**Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Belopp 2023-06-30	Belopp 2022-06-30
Lån Ålandsbanken	20260330	1,65 %	4 047 000	4 047 000
Lån Ålandsbanken	20260330	1,80 %	4 048 000	4 048 000
Lån Ålandsbanken	20260330	Rörligt %	3 910 398	3 971 110
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>12 005 398</b>	<b>12 066 110</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 971 110
			<b>12 005 398</b>	<b>8 095 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 8. Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	12 142 000	12 142 000
<b>Summa:</b>	<b>12 142 000</b>	<b>12 142 000</b>

# Underskrifter

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Mariam Andersson Klint  
Ordförande

---

Emil Wikström  
Ledamot

---

Sepideh Erfani  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

---

Rui Chen  
Extern



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.11.2023 13:25

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 31.10.2023 15:54

DOCUMENT ID:

H18SSqRfp

ENVELOPE ID:

HyLBr50Mp-H18SSqRfp

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Himmelsboda Hem.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SEPIDEH ERFANI sepideh.erfani.ssm@gmail.com	Signed Authenticated	31.10.2023 19:02 31.10.2023 19:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/04) IP: 83.227.24.144
EMIL WIKSTRÖM emil.h.wikstrom@gmail.com	Signed Authenticated	31.10.2023 20:53 31.10.2023 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/16) IP: 95.196.88.136
MARIAM ANDERSSON KLINT mariam.klint@hotmail.se	Signed Authenticated	31.10.2023 20:56 31.10.2023 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/21) IP: 105.71.4.87
Rui Chen rui@rayceem.com	Signed Authenticated	01.11.2023 13:25 01.11.2023 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 217.27.171.54

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed