

Årsredovisning 2023

Brf Höken 50-52

769607-8844



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Höken 50-52

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-07. Stadgar registrerades 2024-01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Anoden 3	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 648 kvm. Byggnadernas totalyta är 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linus Norman	Ordförande
Jesper Carlson	Styrelseledamot/kassör
Elina Maria Therese Lund	Styrelseledamot/sekreterare
Patrik Lundstedt	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen samt var för sig i styrelsen

Revisorer

Lena Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-31. Nya Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022**
- Samtliga termostatventiler till radiatorerna i hela fastigheten byttes ut. Värmesystemet tappades då ur och spolades rent. Ny batteridriven gräsklippare inköpt. Renovering av trappan till cykel förråd. Sophus med lås för matavfall uppsatt.
 - Putslagning av fasaden. Vattenutkastare installerades på fasaden och slangvindor sattes upp för att underlätta bevattning.
 - Klottersanering
 - Tvättstuga: Vi har bytt ut en tvättmaskin och torktumlare mot nya. Arborist: Nedtagning av fyra träd, utglesning av trädkronor, reducerat höjd på några träd. Vi vill ha träd kvar men även få in ljus.
 - Nya stadgar antagna på Årsstämman den 15 maj och Extrastämma den 5 juni. Byte av expansionskärl och byte av några rör, då vi hade ett mindre läckage av köldbärarmedium i pannrummet till bergvärmern. E
 - Indragning av fiberbredband till alla lägenheter och till källaren. En takbesiktning utfördes under april, upphandling av åtgärd framskjuten. Fuktskada uppstod i lägenhet 11 i samband med ägobyte, för
 - Rengöring av oljetank och påfyllning av 3 kubik olja. Fortsatt bygga lite på Pergola.
 - Ombyggnad av grovsoprum till hobbyrum och barnvagnsförråd. Resning av stomme till pergola runt grillplatsen på framsidan. Inköp av löpband till gymmet.
 - Anläggande av trädgården på baksidan med häck och belysning av träd. Installerad fördelningsbrunn till bergvärmern för att få bättre effekt från de tre borrhålen. Efter många år av undermåligt tryck på
 - Gym iordningställs i gamla skyddsrummet. Byte av några fönster i källaren (pannrum och skyddsrum).
 - Energideklaration med OVK. Radonmätning utförd och godkänd. Miljöinspektion av fastigheten av kommunen.
 - Ommålning av gamla skyddsrummet och torkrummet i tvättstugan. Ommålning av grundsockel samt käll
 - Utbyte av elledningar och armaturer i källaren.
 - Utbyte av el och armaturer i trapphusen och målning. Belysning på framsidan installeras. Häck runt tomten på framsidan.
 - Återuppbyggnad av framsidan med ny gångbeläggning av marksten och stödmur. Spolning av avloppsstammar.
 - Sanering utsugning av koksaska och döda fåglar på vinden. Ny isolering med lösull av vinden. Bort
 - Dränering av grund på framsidan. Stenkista anlagd för dagvatten. Schaktning närmast huset och bortsprängning av c:a 25 kubik berg vid cykelförrådstrappa. Ombyggnad av värmesystem med sektionering, ter
 - Energideklaration. Uppfräschning av tvättstugan med nya maskiner.
 - Byte av bergvärmepump, (den tidigare med freon som köldbärare var från 1984).
 - Nya elstigar och elledningar till och i lägenheterna. Utbyte av rörstammar. Renovering av badrum med vattenburen golvvärme. Renovering av kök.
 - Omläggning av yttertak. Nya hängrännor och stuprör. Fasadenovering. Utbyte av portar. Montering av nya fönster (ej källarfönster). Renovering av balkonger. Utbyte av lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uttökat lån tecknat på 200 000:- för att öka likviditet i föreningen.

Höjning av avgifterna med 200:-/bostad och månad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	519	475	454	454
Resultat efter fin. poster	-63	-340	-130	-52
Soliditet (%)	87	88	89	89
Yttre fond	105	66	65	25
Taxeringsvärde	21 200	21 200	13 200	13 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	732	700	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	99,2	99,8	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 765	1 457	1 457	1 457
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 765	1 457	1 457	1 457
Sparande per kvm totalyta, kr	-2	-211	-62	58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	211	303	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	345	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,80	2,14	1,47	1,57
Räntekänslighet (%)	2,21	1,99	2,08	2,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått med en mindre förlust som kan förklaras av en utbetalning pga. ett försäkringsärende samt den årliga avskrivningen av fastighetsvärdet. Styrelsen bedömer att ekonomin är god och det finns likvida medel som trygghet för framtida oväntade utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 872	-	-	8 872
Upplåtelseavgifter	1 167	-	-	1 167
Fond, yttre underhåll	66	-	40	105
Balanserat resultat	-1 553	-340	-40	-1 933
Årets resultat	-340	340	-63	-63
Eget kapital	8 211	0	-63	8 149

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 933
Årets resultat	-63
Totalt	-1 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40
Balanseras i ny räkning	-2 035
	-1 995

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	519	475
Övriga rörelseintäkter	3	63	3
Summa rörelseintäkter		582	478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-368	-583
Övriga externa kostnader	9	-91	-72
Personalkostnader	10	-74	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62	-73
Summa rörelsekostnader		-595	-799
RÖRELSERESULTAT		-13	-320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50	-20
Summa finansiella poster		-50	-20
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63	-340
ÅRETS RESULTAT		-63	-340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	9 120	9 181
Summa materiella anläggningstillgångar		9 120	9 181
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 120	9 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	7
Övriga fordringar	13	21	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50	49
Summa kortfristiga fordringar		79	57
Kassa och bank			
Kassa och bank		218	111
Summa kassa och bank		218	111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		297	168
SUMMA TILLGÅNGAR		9 417	9 349

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 039	10 039
Fond för yttre underhåll		105	66
Summa bundet eget kapital		10 144	10 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 933	-1 553
Årets resultat		-63	-340
Summa fritt eget kapital		-1 995	-1 893
SUMMA EGET KAPITAL		8 149	8 211
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 144	944
Leverantörsskulder		29	62
Skatteskulder		19	36
Övriga kortfristiga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	75	95
Summa kortfristiga skulder		1 268	1 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 417	9 349

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-13	-320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	62	73
	49	-247
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-53	-18
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4	-265
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22	-5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93	-220
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	107	-220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	111	331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	218	111

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Höken 50-52 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	518	475
Övriga intäkter	0	1
Summa	519	475

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	37	0
Övriga intäkter	0	3
Ersättn.fr.försäkr.bolag	26	0
Summa	63	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	0	4
Trädgårdsarbete	3	1
Summa	3	6

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	70
Bostäder	74	0
Tvättstuga	10	0
Soprum/miljöanläggning	0	32
Summa	85	102

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	0	130
Summa	0	130

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	137	196
Vatten	34	27
Sophämtning	14	11
Summa	184	235

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21	19
Tomträttsavgälder	45	45
Kabel-TV	4	3
Bredband	25	25
Fastighetsskatt	1	18
Summa	95	110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska kostnader	6	0
Revisionsarvoden	0	1
Ekonomisk förvaltning	44	39
Övriga förvaltningskostnader	41	31
Summa	91	72

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	56	50
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	18	17
Summa	74	70

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50	20
Summa	50	20

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 469	10 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 469	10 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 288	-1 215
Årets avskrivning	-62	-73
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 350	-1 288
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 120	9 181
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400	8 400
Taxeringsvärde mark	12 800	12 800
Summa	21 200	21 200

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21	1
Summa	21	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6
Försäkringspremier	7	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	11	11
Bredband	6	6
Förvaltning	13	12
Förutbet försäkr premier	5	5
Summa	50	49

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-06-28	5,48 %	1 144	944
Summa			1 144	944
Varav kortfristig del			1 144	944

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 144 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
El	20	42
Vatten	6	5
Utgiftsräntor	1	3
Förutbetalda avgifter/hyror	44	41
Beräknat revisionsarvode	1	1
Summa	75	95

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 300	4 300

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-25

Ort och datum

Linus Norman

Linus Norman
Ordförande

Elina Maria Therese Lund

Elina Maria Therese Lund
Styrelseledamot/sekreterare

Jesper Carlson

Jesper Carlson
Styrelseledamot/kassör

Patrik Lundstedt

Patrik Lundstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25

Lena Andersson

Lena Andersson
Revisor

Revisionsberättelse Brf Höken 50-52, org nr, 769607-8844 för räkenskapsåret 2023.

Vid granskning av räkenskaperna för Brf Höken 50-52 har jag funnit dessa vara i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer, tillgångar och skulder har kontrollerats.

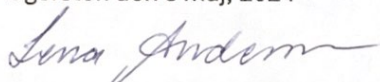
Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att;

Balans- och resultaträkningar fastställs

Årets resultat överföres i ny räkning

Styrelsens beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Hägersten den 8 maj, 2024



Lena Andersson
Revisor