



Emmie Grut Jonsson

Årsredovisning för

Brf Herden 5

769603-9788

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning och är en äkta bostadsrättsförening. Herden 5 består av 92 lägenheter varav 5 hyresrätter samt 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-11 och Arbetargatan 29.

Brf Herden 5 innehar marken med tomträtt och den nuvarande avgäldsperioden går ut 2024-12-31 och har omförhandlats till ett nytt avtal som sträcker sig från och med 2025-01-01 till 2035-01-01. Avgiften för tomträttsavgälden kommer öka stegvis fram till år 2029 och till slut vara på 1 658 900kr/år.

I dagsläget är bostadsföreningen inte medlem i någon samfällighetsförening.

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Max Herulf
Emmie Grut
Annika Palo
Andreas Johansson
Marie Fors
Katarina Jonsson
Patrik Olovsson

Max Herulf valdes till ordförande för år 2023. Styrelsen har haft 7 styrelsesammanträden under 2023.

Väsentliga händelser

- Under 2023 har föreningen beslutat en avgiftshöjning på 10% för samtliga medlemmar som träder i kraft år 2024.
- Under 2023 har bostadsföreningen hanterat att matavfallshantering blir möjlig för medlemmar.
- Under 2023 har arbetat med kakelugnarna som är plomberade på taket behöver muras igen inne i lägenheterna för att åka brandsäkerheten i föreningen slutförts.
- Föreningen har omförhandlat sitt avtal med sin fastighetsförvaltare. Det nya avtalet trädde i kraft juni 2023.
- Under 2023 bytte föreningen företag som hanterar nycklarna för föreningen. Från 2023 är det Kungslås på Fleminggatan som hanterar nycklarna.
- Föreningen har omförhandlat sitt avtal med företaget som ansvarar för snöskottningen på taket. Det nya avtalet började i november 2023.
- Under december 2023 rensades innergården på cyklar som inte används.
- Under maj månad genomförde föreningen en sedvanlig städdag med mycket god uppslutning.

Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret 2023 blev resultatet 6 098kr för Brf Herden 5.

Vår underhållsplan, som uppdaterades 2021 av en extern besiktningsman sträcker sig fram till år 2031, visar att fastigheten är i genomgående gott skick. År 2024 kommer Brf Herden 5 byta undercentralen för fjärrvärme, men utöver det inga större åtgärder, utöver löpande underhåll, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Underhållsplanen revideras med regelbundna intervall, nästa gång 2026.

På grund av ökade driftkostnader, räntekostnader och framtida ökning av tomträttsavgäld så övervakas föreningens ekonomi kontinuerligt. Styrelsen utesluter inte att avgiften kan komma att höjas framöver om det är nödvändigt.

Medlemsinformation

Under 2023 har det skett 12 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 121 st vid årets början och 121 vid årets slut.

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 941 977	4 808 055	4 579 010	4 521 177	4 602 554
Resultat efter finansiella poster	6 098	-229 955	-467 765	-167 866	7 006
Soliditet %	81	80	80	80	78
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	639	601	600		
Energikostnad/kvm totalyta	219	212	199		
Värmekostnad/kvm totalyta	157	142	146		
El/kvm totalyta	27	42	28		
Vatten/kvm totalyta	34	28	25		
Sparande/kvm totalyta	161	175	93		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 640	6 669	6 983		
Skuldsättning/kvm totalyta	5 612	5 637	5 902		
Ränta/kvm totalyta	62	58	54		
Årsavgiternas* andel av tot. rörelseintäkter %	57,5	56,4	57,9		
Räntekänslighet (%)	10,4	11,1	12		

Bostadsrättsyta 4 572 kvm. Totalyta 5 409 kvm.

*) Enligt BFN:s allmänna råd (BFNAR 2023:1) ska debitering för bredband ingå i begreppet årsavgift.
Se även not 2.

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	4 542 210	-6 066 391	-229 955
Disposition enl årsstämmobeslut						
Dispos. av föregående års resultat					-229 955	229 955
Avsättning yttre fond				852 600	-852 600	
Årets resultat						6 098
Belopp vid årets slut	133 469 468	3 683 181	587 081	5 394 810	-7 148 946	6 098

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-7 148 946
årets resultat	6 098
Totalt	-7 142 848
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	852 600
balanseras i ny räkning	-7 995 448
Summa	-7 142 848

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 941 977	4 808 055
Övriga rörelseintäkter		135 640	70 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 077 617	4 878 317
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 597 986	-3 662 187
Personalkostnader		-157 704	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-975 173	-970 299
Summa rörelsekostnader		-4 730 863	-4 790 190
Rörelseresultat		346 754	88 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 964	-318 091
Summa finansiella poster		-340 656	-318 082
Resultat efter finansiella poster		6 098	-229 955
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		6 098	-229 955
Skatter			
Årets resultat		6 098	-229 955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	164 635 814	165 562 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	376 791	365 832
Summa materiella anläggningstillgångar		165 012 605	165 928 018
Summa anläggningstillgångar		165 012 605	165 928 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		868 922	895 712
Övriga fordringar		39 683	306 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		412 711	408 185
Summa kortfristiga fordringar		1 321 316	1 610 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 536 260	1 761 170
Summa kassa och bank		2 536 260	1 761 170
Summa omsättningstillgångar		3 857 576	3 371 421
SUMMA TILLGÅNGAR		168 870 181	169 299 439

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		5 394 810	4 542 210
Summa bundet eget kapital		143 134 540	142 281 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 148 946	-6 066 391
Årets resultat		6 098	-229 955
Summa fritt eget kapital		-7 142 848	-6 296 346
Summa eget kapital		135 991 692	135 985 594
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	16 000 000	28 656 250
Övriga skulder		388 654	379 210
Summa långfristiga skulder		16 388 654	29 035 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	14 356 250	1 835 000
Leverantörsskulder		187 018	157 423
Skatteskulder		76 057	352 466
Övriga skulder		214 639	245 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 655 871	1 688 464
Summa kortfristiga skulder		16 489 835	4 278 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 870 181	169 299 439

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 098	-229 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	982 299	973 447
	<u>988 397</u>	<u>743 492</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	988 397	743 492
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	288 935	-425 437
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-307 482	-15 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 850	302 523
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 760	-58 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 760	-58 066
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-135 000	-1 435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-135 000	-1 435 000
 Årets kassaflöde	775 090	-1 190 543
Likvida medel vid årets början	1 761 170	2 951 713
Likvida medel vid årets slut	2 536 260	1 761 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning. .

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12
-Passersystem	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 920 334	2 750 029
- Årsavgift	2 823 146	2 651 567
- Bredband	97 188	98 462
Hysesintäkter, bostäder	418 216	417 600
Hysesintäkter, lokaler	1 603 427	1 640 426
	4 941 977	4 808 055

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	636 900
Uppvärmning	850 829	768 146
El	148 025	226 414
Vatten och avlopp	184 395	149 784
Hiss	47 138	35 722
Sophämtning	276 515	201 525
Städning	110 769	97 140
Fastighetsskötsel	115 478	142 253
Kabel-TV och Bredband	154 425	163 332
Hyra av mattor	16 471	14 655
Snöröjning	54 264	17 192
Fastighetsförsäkring	234 800	224 460
Förbrukningsmaterial, fastighet	592	1 862
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 821	212
	2 837 422	2 679 597

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	12 166	25 851
Vatten och avlopp	18 697	35 226
Värme	3 066	6 122
Tvättstugan	15 917	20 574
Ventilation	24 420	18 900
Hissar	80 810	44 326
Huskropp	40 207	65 533
Övrigt	4 229	19 695
	199 512	236 227

Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	0	111 076
Ventilation	0	95 000
	0	206 076

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial	863	1 332
Telefon och porto	10 685	14 991
Datakostnader	595	1 661
Självrisk	10 000	0
Revisionsarvode	16 472	21 778
Kameral förvaltning	154 497	138 848
Bankkostnader	6 502	5 927
Föreningsavgifter	5 648	5 088
Konsultarvoden	14 437	11 324
Övriga kostnader	3 165	4 590
Lokalhyror	0	3 000
	222 864	208 539

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	338 188	331 748
	338 188	331 748

Not 4 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 164 962	111 164 962
	111 164 962	111 164 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 215 719	-8 289 347
-Årets avskrivning enligt plan	-926 372	-926 372
	-10 142 091	-9 215 719
Redovisat värde vid årets slut	101 022 871	101 949 243
Tomträtt	63 612 943	63 612 943
	164 635 814	165 562 186
Taxeringsvärde		
- Byggnad	127 400 000	127 400 000
- Mark	156 800 000	156 800 000
	284 200 000	284 200 000

Not 5 Tvättmaskiner och passersystem

	2023-12-31	2022-12-31
Tvättmaskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	357 066	299 000
-Nyanskaffningar	59 760	58 066
Vid årets slut	416 826	357 066
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-151 466	-125 342
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-30 998	-26 124
Vid årets slut	-182 464	-151 466
Passersystem		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 641	213 641
	213 641	213 641
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-53 409	-35 606
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 803	-17 803
Vid årets slut	-71 212	-53 409
Redovisat värde vid årets slut	376 791	365 832

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Stadshypotek 310004, ränta 0,88%, ffd 2025-09-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek 106448, ränta 5,85% ffd 2024-01-11	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 310002, ränta 0,79%, ffd 2024-09-30	12 521 250	12 656 250
	30 221 250	30 356 250
Kommande års amortering	135 000	135 000
Summa lång- och kortfristiga skulder	30 356 250	30 491 250

Under 2023 har 135 000 kr amorterats.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

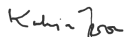
Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter



Max Herulf
Ordförande

2024-05-07



Katarina Jonsson
Ledamot

2024-05-08



Annika Palo
Ledamot

2024-05-07



Marie Fors
Ledamot

2024-05-09



Patrik Olovsson
Ledamot

2024-05-14



Emmie Grut Jonsson
Ledamot

2024-05-10



Andreas Johansson
Ledamot

2024-05-10



Barbro Wikman
Godkänd revisor

2024-05-14

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma