

Styrets beretning for året

1. Årsberetning

1.1. Årsberetning

Årsberetningen for året 2023 er udarbejdet af styret og består af en beretning om styrets arbejde og en økonomisk beretning. Beretningen er udarbejdet i henhold til de regler, der er fastsat i vedtægterne og i de forskellige love og forskrifter, der gælder for foreningen.

1.2. Styrets beretning om styrets arbejde

Styret har i løbet af året arbejdet på at opretholde foreningens økonomi og at sikre, at foreningen kan opfylde sine formål.

Styret har i løbet af året arbejdet på at sikre, at foreningen kan opfylde sine formål.

Styret har i løbet af året arbejdet på at sikre, at foreningen kan opfylde sine formål.

Styret har i løbet af året arbejdet på at sikre, at foreningen kan opfylde sine formål.

ÅRSREDOVISNING

Brf Havsfrun 34

Org nr 769604-2048

2023-01-01 – 2023-12-31

2. Årsberetning

2.1. Årsberetning

2.2. Årsberetning

2.3. Årsberetning

Årsberetningen for året 2023 er udarbejdet af styret og består af en beretning om styrets arbejde og en økonomisk beretning. Beretningen er udarbejdet i henhold til de regler, der er fastsat i vedtægterne og i de forskellige love og forskrifter, der gælder for foreningen.

3. Årsberetning

Årsberetningen for året 2023 er udarbejdet af styret og består af en beretning om styrets arbejde og en økonomisk beretning. Beretningen er udarbejdet i henhold til de regler, der er fastsat i vedtægterne og i de forskellige love og forskrifter, der gælder for foreningen.

4. Årsberetning

Årsberetningen for året 2023 er udarbejdet af styret og består af en beretning om styrets arbejde og en økonomisk beretning. Beretningen er udarbejdet i henhold til de regler, der er fastsat i vedtægterne og i de forskellige love og forskrifter, der gælder for foreningen.

5. Årsberetning

5.1. Årsberetning

5.2. Årsberetning

5.3. Årsberetning

5.4. Årsberetning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsfrun 34 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugofjärde verksamhetsår.

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 tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Havsfrun 34 registrerades hos Bolagsverket 1999-04-26.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade under år 1999 fastigheten Havsfrun 34.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 1999-11-11 och registrerades 1999-12-08.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2004-09-21.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Renovering av fläktsystem
2. Mat och avfall källsorteras numera separat
3. OVK (godkänd) genomfördes
4. Underhållsplan togs fram
5. Avgift höjdes för att kompensera ökade utgifter kring ränta och andra inflationsjusterade kostnader

Årets resultat

Ett utmanande år med hög inflation och ränta vilket påverkade resultatet negativt. Styrelsen har agerat proaktivt (höja avgifterna), taktiskt (förhandlat med bank och hyresgäster) samt strategiskt (investerat i fastigheten under den tidigare lågränteperioden) och därmed lyckats begränsa den negativa påverkan. Extra lån togs för att säkerställa likviditet. Föreningen bibehåller dock en stark ekonomisk position trots detta utmanande år.

Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-10.

Mikael Ek	ordförande
Niclas Krüger	kassör
Jan-Eric Lidfeldt	sekreterare
Johan Järpsten	suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda möten samt haft kontinuerlig kontakt i en mängd olika föreningsangelägenheter. För att hålla medlemmarna informerade har styrelsen under året lämnat skriftlig information elektroniskt via epost.

Styrelsearvoden avseende år 2023 om 75 000 kr (föregående år 69 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit
Michaela Ek förtroendevald revisor

Revisionsarvode avseende år 2023 om 5 000 kr (4 210 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2023 har bestått av Johan och Ann Järpsten.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Havsfrun 34 med adress Skeppargatan 35 i Stockholm.

Byggnaden, som är uppförd 1989, innehåller 14 st bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 257 m² och med följande fördelning:

Bostad	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	13	1	14
S:a yta	1 135	122	1 257

Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats.

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt ca 100 m², båda upplåtna med hyresrätt vid räkenskapsårets utgång. Därtill finns en gemensam tvättstuga, cykel- och barnvagnsrum samt källarförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg ingår kollektivt i försäkringen.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 78 776 000 kr (föreg år 78 776 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	22 400	1 282	23 682
Mark	54 000	1 094	55 094
Summor	76 400	2 376	78 776

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Skalskydd		Förbättrat och målat	2021
Värmesystem		Renoverat	2021
Radonmätning		Utförd	2020
Energideklaration		Upprättad	2019
Skyddsrum		Renoverat och godkänt	2018
Ventilation		Nya fläktar och vent.system	2018
OVK		Genomförd	2017
Trapphus		Renovering av entré	2016
VA-stammar		Spolning	2015
Fasad		Förbättring	2014
Hiss		Nyinstallation	2014
Gård		Brunn arbete	2014
OVK		Genomförd	2014
Trapphus		Ny entrédörr samt el. kodlås	2012
Fjärrvärme		Värmesystem	2011
Tvättstuga		Nya tvättmaskiner samt torktumlare	2010

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 42 tkr (föreg år ca 16 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 198 tkr (föreg år 0 tkr).

Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll för kommande period

Spola stammarna

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Nabolaget AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Limefield Service Partner AB.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till 6 416 000 kr (föregående år 6 216 000 kr).

Uttagna och ställda panter 12 621 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 14 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Vid verksamhetsårets utgång innehade ingen medlem tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	22	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	22	22

Resultatdepasiter

Till förmån för medlemmarna ska gälden vara 31 dec 2023

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	875 700	752 460	818 208	756 644
Resultat efter finansiella poster	- 344 191	- 34 843	- 93 102	121 289
Balansomslutning	24 447 898	24 577 746	24 614 608	24 689 974
Kassa och bank	384 912	396 519	310 003	320 872
Soliditet	73%	74%	74%	74%
Skuldkvot	7,2	8,3	7,6	8,3
Skuldsättning kr/m ² (BR)	5 104	4 945	4 967	5 004
Skuldsättning kr/m ² (tot)	4 728	4 581	4 559	4 635
Belåningsgrad	8,1%	7,9%	11,5%	11,6%
Räntekänslighet	10,6%	12,3%	10,5%	11,6%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, per 31 dec	482	402	473	430
Årsavgifternas andel av tot intäkter	68%	67%	73%	71%
Energikostnad kr/m ² (tot)	166	168	181	u.s.
Sparande kr/m ² (tot)	- 26	56	144	189

Årsavgiften har sänkts med 15% fr o m 2022-01-01.

Årsavgiften har höjts med 20% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2024-01-01.

För nyckeltalsdefinitioner, se vidare Noter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 559 983	503 898	1 052 384	-34 843	18 081 422
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		78 776	-78 776		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-34 843	34 843	
Årets resultat				-344 191	-344 191
Belopp vid årets utgång	16 559 983	582 674	938 765	-344 191	17 737 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	938 765
Årets resultat	- 344 191
Summa	594 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,1% Tax)	78 776
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 198 125
Balanseras i ny räkning	713 923
Summa	594 574

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	875 700	752 460
Övriga rörelseintäkter		11 348	0
<i>Summa rörelseintäkter</i>		887 048	752 460
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 748 099	- 516 431
Personalkostnader	3	- 99 833	- 91 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 110 521	- 110 521
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 958 453	- 718 286
<i>Rörelseresultat</i>		- 71 405	34 174
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		802	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 273 588	- 69 318
<i>Summa finansiella poster</i>		- 272 786	- 69 017
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 344 191	- 34 843
<i>Årets resultat</i>		- 344 191	- 34 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 10	<u>23 999 019</u>	<u>24 109 540</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 999 019	24 109 540
Summa anläggningstillgångar		23 999 019	24 109 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		53 967	50 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>10 000</u>	<u>20 802</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 967	71 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>384 912</u>	<u>396 519</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		384 912	396 519
Summa omsättningstillgångar		448 879	468 206
SUMMA TILLGÅNGAR		24 447 898	24 577 746

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 559 983	16 559 983
Fond för yttre underhåll		<u>582 674</u>	<u>503 898</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 142 657	17 063 881
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		938 765	1 052 384
Årets resultat		<u>- 344 191</u>	<u>- 34 843</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		594 574	1 017 541
SUMMA EGET KAPITAL		17 737 231	18 081 422
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	6 416 000	6 216 000
Leverantörsskulder		23 782	36 127
Skatteskulder	8	91 032	87 772
Övriga skulder		43 833	40 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>136 020</u>	<u>116 338</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 710 667	6 496 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 447 898	24 577 746

Kassaflödesanalys**2023****2022****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 71 405	34 174
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>110 521</u>	<u>110 521</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	39 116	144 695

Erhållen ränta och utdelning	802	301
Erlagd ränta	- 273 588	- 69 318
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 233 670	75 678

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	7 720	12 857
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>214 343</u>	<u>- 2 019</u>
Förändring av rörelsekapitalet	222 063	10 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 11 607	86 516
--	----------	--------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 11 607	86 516
---	----------	--------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	- 11 607	86 516
Likvida medel vid årets början	<u>396 519</u>	<u>310 003</u>
Likvida medel vid årets slut	384 912	396 519

Varav kassa och bank	384 912	396 519
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 78 776 kr motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	606 084	505 104
Hysesintäkter lokaler	269 616	247 356
Summa	875 700	752 460

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i><u>Fastighetskostnader</u></i>		
Fastighetsskötsel	43 597	49 276
Hisstillsyn	12 072	10 902
Elavgifter	53 438	76 080
Fjärrvärme	141 090	126 617
Vatten	30 970	25 156
Städning	46 031	45 688
Renhållning hushållssopor	27 252	22 476
Renhållning grovsopor	7 087	6 627
Reparationer fastigheten	36 193	13 369
Reparationer hiss	5 803	3 056
Fastighetsavgift/-skatt	46 006	45 026
Fastighetsförsäkring	49 098	46 073
Kabel-TV	14 324	12 926
<i>Summa fastighetskostnader</i>	512 961	483 272
<i><u>Förvaltningskostnader</u></i>		
Ekonomisk förvaltning	34 875	31 157
Bankavgifter	2 138	2 002
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	37 013	33 159
<i>Summa driftskostnader</i>	549 974	516 431
<i>Underhållskostnader</i>		
Renovering fläktsystem	183 750	0
OVK-besiktning	14 375	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	198 125	0
Summa	748 099	516 431

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för		
Styrelse	75 000	69 000
Revisor	5 000	4 210
övriga anställda	0	0
<i>Summa löner och andra ersättningar</i>	80 000	73 210
Sociala kostnader	19 833	18 124
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	99 833	91 334

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 101 054	25 101 054
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	25 101 054	25 101 054
Ingående avskrivningar	- 991 514	- 880 993
Årets avskrivningar	- 110 521	- 110 521
Utgående avskrivningar	- 1 102 035	- 991 514
Redovisat värde	23 999 019	24 109 540
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	23 682 000	23 682 000
Mark	55 094 000	55 094 000
Summa	78 776 000	78 776 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV per mars	3 813	3 578
Fastighetsskötsel per mars	0	11 437
Fastighetsförsäkring per 14 feb	6 187	5 787
Summa	10 000	20 802

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken checkkonto	384 912	396 519
Summa	384 912	396 519

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,29	2024-03-01 90 d	0	3 840 000	3 840 000
Stadshypotek	5,29	2024-03-01 90 d	0	2 376 000	2 376 000
Stadshypotek	5,29	2024-03-01 90 d	0	200 000	0
Summa			0	6 416 000	6 216 000

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	6 416 000	6 216 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Eventuell rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

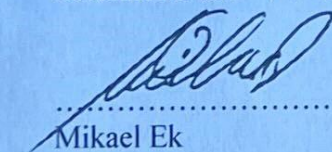
Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	8,1%	7,9%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 104	4 945

Not 8 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	42 746
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	45 026	45 026
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	46 006	0
Summa	91 032	87 772

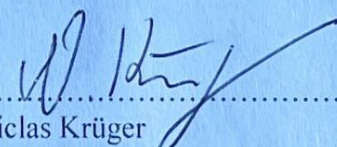
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad städning	3 750	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	20 833	19 717
Upplupen kostnad elavgifter	6 177	12 456
Upplupen kostnad grovsopor	1 783	1 662
Upplupen bankavgift	147	98
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	9 716	8 803
Upplupen räntekostnad	27 341	11 796
Förutbetalda avgifter och hyror	66 273	61 806
Summa	136 020	116 338

Not 10 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	12 621 000	12 621 000
Summa ställda säkerheter	12 621 000	12 621 000

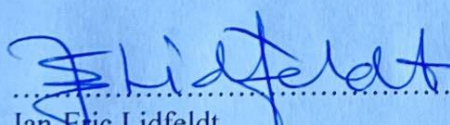
Stockholm den 1 / 6 2024.



 Mikael Ek
 Ordförande



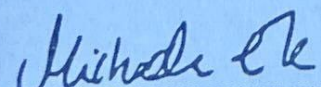
 Niclas Krüger



 Jan-Eric Lidfeldt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2024.



 Michaela Ek
 Förtroendevald revisor