

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Härden 109

Org.nr 769605-8093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

Styrelseledamöter		
Camilla Rydström	ledamot	ordförande
Jessica Ohlsson	ledamot	vice ordförande
Helena Eketrapp	ledamot	kassör
Jeanette Westersten	ledamot	
Mikael Persson	ledamot	
Arvid Bräne	ledamot	
Albin Wilhelmsson	ledamot	
Sara Eriksson	suppleant	

Revisorer:

Vid föreningsstämman valdes Staffan Zander som ny revisor efter Matthias Vidh, på Baker Tilly Mapema.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.

Val av styrelse där samtliga ledamöter samt suppleant valdes om.

Styrelsen har under året 2024 hållit tio ordinarie protokollförda möten utöver föreningsstämman.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpestämma hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Nuvarande stadgar registrerades på Bolagsverket 2023-09-01

Detta är föreningens artonde verksamhetsår

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 39 stycken omfattar en total yta om 1749 kvadratmeter. Lokaler om 2 stycken, omfattar en total yta om 174 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredband via Bahnhof (500/100 mbit/s) och basutbud på kabel-tv via ComHem.
El ingår inte i årsavgiften.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2024 är 72 085 000 kr, varav byggnader 24 085 000 kr.

Väsentliga händelser

Omförhandling av ett av lokalkontrakten har genomförts.

Infört ett digitalt bokningssystem för tvättstugan via Boendeappen.

Besiktning av de utanpåhängande balkongerna mot Folkskolegatan utfördes med mindre anmärkningar som åtgärdats.

Omläggning av vårt elavtal utfördes under våren.

Ekonomi

Föreningen har under året gjort ett likviditetsmässigt resultat på 122 059 kr (f.å -85 010kr), dvs resultat innan avskrivningar.

Räntekostnaden var fortsatt hög under året, även om den sänkts under slutet av året. Föreningen bevakar utvecklingen och kommer troligen binda delar av lånet under 2025 för att säkra upp mot framtida räntehöjningar.

Föreningen ser inga behov att höja avgiften i dagsläget.

Föreningens likviditet är god med drygt 1 miljon i kassan per 2024-12-31.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (54) medlemmar. Under 2024 har 4 (5) lägenheter överlåtits.

Godkända andrahandsuthyrningar under 2024 var 2 (f.å 3).

Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Trapphusstädningen utförs av Optimal Trappstädning, (fd Mickes fönsterputs och städ).

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 775	1 742	1 621	1 618
Resultat efter finansiella poster	-220	-427	-110	-375
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	814	794	738	738
Årsavgift/ totala intäkter, kr	80,2%	79,7%	79,6%	79,9%
Lån/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	4 688	4 688	4 688	6 461
Lån/ kvm all uthyrd och upplåten bostadsrättsyta, kr	4 264	4 264	4 264	5 876
Genomsnittlig skuldränta, %	4,3	4,2	1,2	0,9
Fastighetens belåningsgrad, %	18,7	18,5	18,4	25,1
Soliditet, %	80,8	80,8	80,9	76,0
Sparande till underhåll och investeringar	63	75	120	148
Räntekänslighet	5,8%	5,9%	6,3%	8,7%
Energikostnad/kvm total yta	265	273	231	217

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

<i>TKR</i>	2024
Rörelseintäkter	1 775
Rörelsekostnader	-1 640
Finansiella poster	-355
Årets resultat	-220
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	342
Årets sparande	122
Årets sparande per kvm total yta (SEK)	63

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter total yta.

Belåningsgrad

Belåningsgrad beräknas som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 329 216	-9 846 030
Ombildning hyresrätt till bostadsrätt					
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				92 000	-92 000
I anspråkstagande av yttre fond					
Årets resultat					-219 567
Belopp vid årets utgång	34 082 740	10 317 251	910 087	1 421 216	-10 157 597

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-9 938 030
årets resultat	-219 567
	-10 157 597

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-354 220
i ny räkning överföres	-10 511 817
	-10 157 597

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 775 076	1 742 290
		<u>1 775 076</u>	<u>1 742 290</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-774 910	-763 308
Reparation och underhåll	3	-221 123	-382 864
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-249 713	-286 816
Styrelsekostnader	5	-52 570	-52 568
Avskrivningar	6,7	-341 626	-341 626
		<u>-1 639 942</u>	<u>-1 827 182</u>
Rörelseresultat		135 134	-84 892
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		582	119
Räntekostnader		-355 283	-341 863
Summa resultat från finansiella poster		<u>-354 701</u>	<u>-341 744</u>
Resultat efter finansiella poster		-219 567	-426 636
Årets resultat		-219 567	-426 636

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 964 061	44 305 687
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		<u>43 964 061</u>	<u>44 305 687</u>
Summa anläggningstillgångar		43 964 061	44 305 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga intäkter		83 025	12 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 374	67 009
		<u>146 399</u>	<u>79 623</u>
Kassa och bank		1 149 108	1 141 712
Summa omsättningstillgångar		1 295 507	1 221 335
SUMMA TILLGÅNGAR		45 259 568	45 527 022

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		34 082 740	34 082 740
Upplåtelseavgifter		10 317 251	10 317 251
Kapitaltillskott		910 087	910 087
Fond för yttre underhåll		1 421 216	1 329 216
		<u>46 731 294</u>	<u>46 639 294</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 938 030	-9 419 394
Årets resultat		-219 567	-426 636
		<u>-10 157 597</u>	<u>-9 846 030</u>
Summa eget kapital		36 573 697	36 793 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9	8 200 000	8 200 000
Leverantörsskulder		110 777	97 211
Aktuell skatteskuld		155 241	150 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	219 853	285 635
Summa kortfristiga skulder		<u>8 685 871</u>	<u>8 733 758</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 259 568	45 527 022

Kassaflödesanalys

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 135 134 -84 892

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 341 626 341 626

476 760 256 734

Erhållen ränta 582 119

Erlagd ränta -355 283 -341 863

Betald inkomstskatt 0 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före **122 059 -85 010**

förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar -66 776 -13 163

Ökning av rörelseskulder 0 0

Minskning av rörelseskulder -47 887 -71 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten **7 396 -169 775**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 0

Försäljning av inventarier 0 0

0 0

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätter 0 0

Upptagna lån 0 0

Amortering av skuld 0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0 0**

Årets kassaflöde

7 396 -169 775

Likvida medel vid årets början **1 141 712 1 311 487**

Likvida medel vid årets slut **1 149 108 1 141 712**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

Beräknad nyttjandeperiod för byggnad och inventarier

Byggnad	100
<i>Standardförbättringar:</i>	
Fastighetsförbättringar	100
Markanläggningar	20
Undercentral	25
Nybyggnation balkonger	40
Inventarier	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2024	2023
	Årsavgifter	1 423 800	1 389 196
	Hysesintäkter lokaler ink tillägg	334 506	315 628
	Pant- och överlåtelse	7 976	14 735
	Administration andrahandsuthyrning	7 644	7 896
	Bidrag, elstöd	0	12 495
	Övriga intäkter	1 150	2 340
		<u>1 775 076</u>	<u>1 742 290</u>

Not 2 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	96 118	81 472
Värme	364 574	333 534
El	48 138	110 696
Sophantering	40 934	31 643
Snöröjning	5 031	11 050
Kabel-TV	8 214	7 693
Fastighetsförsäkring	32 111	29 363
Fastighetsförvaltning	108 179	94 051
Städning	45 952	43 824
Hiss enligt avtal	9 078	7 604
Övriga avtal	16 581	12 378
	<u>774 910</u>	<u>763 308</u>
Not 3 Reparationer och underhåll	2024	2023
Fastighet	184 542	356 448
Tvättstuga	3 708	0
Hiss	25 069	26 416
Gård/utemiljö	7 804	0
	<u>221 123</u>	<u>382 864</u>
Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt	78 420	76 821
Datakommunikation	97 948	97 948
Revisionsarvode	35 711	27 982
Övriga förvaltningskostnader	0	42 866
Trivselkostnader	5 025	0
Övriga administrativa kostnader	12 783	18 106
Pant- och överlåtelseavgifter	9 738	13 126
Bankkostnader	4 477	4 357
Föreningsavg/medl avg	5 610	5 610
	<u>249 712</u>	<u>286 816</u>

Not 5 Styrelsekostnader	2024	2023
Arvoden till styrelsen	40 002	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
	<u>52 570</u>	<u>52 568</u>
Not 6 Byggnad och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 300 293	30 300 293
Ingående anskaffningsvärde mark & markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 569 403	49 569 403
Ingående avskrivningar	-5 263 716	-4 922 090
Årets avskrivningar	-341 626	-341 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 605 342</u>	<u>-5 263 716</u>
Utgående redovisat värde	43 964 061	44 305 687
Redovisat värde byggnader	24 694 951	25 036 577
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>43 964 061</u>	<u>44 305 687</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	72 085 000	72 085 000
varav byggnad	24 085 000	24 085 000
varav mark	48 000 000	48 000 000
Not 7 Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-44 319	-44 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 319</u>	<u>-44 319</u>
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
			22 934	20 644
			2 080	1 980
			8 619	11 680
			24 131	24 131
			5 610	8 574
			63 374	67 009
Not 9 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	3,34 %	2025-02-28	4 100 000	4 100 000
SEB	3,34 %	2025-02-28	4 100 000	4 100 000
			8 200 000	8 200 000
			-8 200 000	-8 200 000
			0	0
Kortfristig del av långfristig skuld				
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
			53 431	51 606
			9 194	12 655
			16 034	12 848
			48 415	51 112
			4 264	6 365
			6 948	5 369
			0	17 044
			29 000	23 500
			52 568	105 136
			219 853	285 635
Not 11 Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
			17 000 000	17 000 000
			17 000 000	17 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 200 000 SEK avser fastighetslån som förfaller 2025-02-28. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm

Camilla Rydström
Ordförande

Jessica Ohlsson

Helena Ekekrapp

Mikael Persson

Jeanette Westersten

Arvid Bräne

Albin Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av den elektroniska underskriften

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 13:13

SENT BY OWNER:
Victor Ezeyza · 16.04.2025 09:14

DOCUMENT ID:
HydC_0hRJx

ENVELOPE ID:
ByDRdAn0yl-HydC_0hRJx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Härden 109.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elin Jessica Torsdotter Olsson jessica2ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:36 16.04.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/01) IP: 104.28.31.63
JEANETTE WESTERSTEN jeanettewestersten@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:08 16.04.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/05) IP: 94.191.138.5
ARVID LARS OLOF BRÄNE arvidbrane@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:05 16.04.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/23) IP: 45.85.72.118
Camilla Regina Rydström Camilla.Rydstrom@signalisten.se	Signed Authenticated	17.04.2025 10:25 16.04.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/30) IP: 94.254.56.42
HELENA EKETRAPP helena.eketrapp@spryhouse.com	Signed Authenticated	17.04.2025 10:51 17.04.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/16) IP: 193.150.229.37
JOHN ERIK MIKAEL PERSSON micke_74_@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:01 17.04.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/23) IP: 83.185.35.46
ALBIN WILHELMSSON peralbinwilhelmsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 13:23 17.04.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/09) IP: 94.234.78.153
Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:13 16.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.106.183.68

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

Custom events

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

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