

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Brf Hemmet 19 - Årsredovisning 2023

Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf Hemmet 19 - Årsredovisning 2023.pdf

Storlek: 320111 byte

Hashvärde SHA256:

b5407133c6fab2372a694caf596fc6ba98dd55705a61bdcc4673d1b29b5cd33d

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 4:

ALAIN JEAN-PAUL COECKELBERGHS

Signed with BankID 2024-05-20 17:59 Ref: a5e8ec75-ae1c-414e-a482-7a08ab5c3a90

Sven Harry Granberg

Signed with BankID 2024-05-20 17:20 Ref: 9ffe919e-b248-4075-9e7a-b67ec5b7cb59

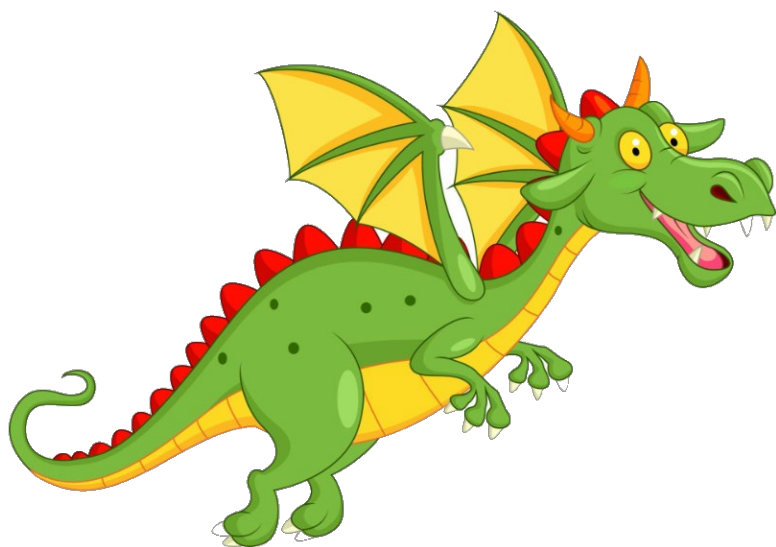
Mats Anders Bragée

Signed with BankID 2024-05-20 13:35 Ref: d828a966-5fb3-4ee9-8a58-8963988fde9b

Tom Y Zhao

Signed with BankID 2024-05-20 09:00 Ref: a27957ff-94cc-403c-bb89-17be017d0ef0





BRF HEMMET 19

769626-2034

Årsredovisning 2023

Styrelsen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2013-04-10. Föreningens namn registrerades 2013-12-14. Ekonomisk plan registrerades 2014-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-11.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hemmet 19 i Stockholms kommun. Fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023

Ordinarie ledamöter:

Harry Granberg (Ordförande)

Anders Bragée

Tom Zhao

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023

Ordinarie ledamöter:

Harry Granberg (Ordförande)

Anders Bragée

Tom Zhao

Suppleanter:

Martin Asklund

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor har varit Alain Coeckelberghs.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Hemmet 19 i Stockholms kommun

Byggnaden färdigställdes för första gången 1938 och användes som biograf (Draken). Draken var vid invigning ett av Stockholms största filmpalats. Biografverksamheten pågick mellan 1938 – 1996.

Föreningens fastighet Hemmet 19 bilades via s.k. 3D-fastighetsbildning. Genom tillämpning av 3D-fastighetsbildning skulle volymer inom fastigheten Hemmet 7 (före detta Biografen Draken) separeras. Genom av styckning från Hemmet 7 bildades fastigheten Hemmet 19 under 2010.

Byggnaden tillhörande Hemmet 19 genomgick omfattande renovering mellan 2013 och 2014.

Fastigheten överläts till föreningen via ett aktieöverlåtelseavtal 2014-04-28.

Fastigheten har värdeår 2013 efter den omfattande ombyggnaden och renoveringen. Föreningen är därmed befriad från den kommunala fastighetsavgiften på 15 år och betalar denna avgift först från 2029.

Taxeringsvärde:	33 000 000 kr
varav byggnad:	16 200 000 kr
varav mark:	16 800 000 kr

Fastigheten inrymmer 16 bostadslägenheter och 2 mindre lokaler. 14st av bostadslägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och övriga 2 med hyresrätt. Lokalerna är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadslägenheterna har en uppvärmd bostadsyta på 486 kvm, och lokaler 20 kvm.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen hyr även ut en liten yta på taket för en Telia-mast.

Förvaltning och större leverantörsavtal

Ekonomisk förvaltning	HA Redovisning och Förvaltning
Teknisk förvaltning	GK Ventilation
Bredband och IP-TV	Telia
Värme & Vatten & Sophämtning	Pelican via servitutsavtal
El	Fortum & Ellevio
Försäkring	Trygg Hansa
Städning	Sofia Fastighets AB

Byggrätter på taket

Vid bildandet av den nya fastigheten Hemmet 19 skapades också utrymme för påbyggnad med ytterligare en våning. Vid överlåtelsen av fastigheten till föreningen 2014 var bygg rätt på taket med ytterligare en våning undantagen från försäljningen. Ägande av byggrätter har legat kvar hos byggherren som ägde och byggde om fastigheten.

Under 2023 har byggherren uttryckt avsikt att ansöka om ändring av detaljplanen och bygglov.

Om bygglov erhålls och byggen genomförs kommer flera nya lägenheter utan kostnader tillföras föreningen efter de är sålda av byggherren. I sådant fall skulle det gynna föreningens ekonomi mycket.

Underhållsplan samt storlek på avskrivningar

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Under ombyggnad av fastigheten 2013 gjordes en teknisk statusbesiktning. I rapporten framgår det tydligt samtliga tekniska komponenter i fastigheten och deras status samt åtgärdsbehov. Med detta dokument som grund har styrelsen följt upp underhållsbehov noga över tiden.

Det finns ingen hiss i fastigheten. Undercentralen och sophämtning hanteras av grannfastigheten via servitutsavtalet. Därför har föreningen färre komponenter att underhålla jämförd med en "normal" fastighet.

I budgetering avsätts en pott på ca. 40 000 kr till löpande underhåll varje år, som täcker mycket av underhållsbehov.

Fastighetens plåttak och frånluftsfläkt närmar sig dock slutet av sin livslängd. Om en ny våning byggs på taket får föreningen ett nytt tak plus en ny ventilationslösning på köpet. Just nu görs punktinsatser så att de klarar sig genom detta decennium. Om takbygget inte genomförs behöver föreningen finansiera detta själv. Föreningen har en stor kassa som är avsedd för ändamålet. Men ränteökningar och höga inflationer under senare åren komplicerar läget. Avgiftshöjningar kan bli aktuella under andra halvan av detta decennium.

Om man bortser stambyte (runt år 2065, och finansieras oftast med nya lån) återstår det bara fasadrenovering, som blir aktuellt runt 2045. Till detta ändamål behöver föreningen spara 43 kr/kvm/år från 2030.

Nedan är sammanställning av sparande till fasadrenovering, prognosticerade årliga underhåll samt avskrivningarna.

Sparande till fasadrenovering	ca. 43 kr/kvm/år från 2030
Årliga underhåll	ca. 87 kr/kvm/år
Avskrivningarna	ca. 333 kr/kvm/år

Till fasadrenovering är kostnaden beräknad utifrån ett årligt inflationsantagande om 2%.

Avskrivningar baseras på bokföringsmässigt totalt anskaffningsbelopp, och tar inte hänsyn till att inreunderhåll hanteras av medlemmar, att byggarens vinst ingår i anskaffningskostnaden, och att över tiden kostnadsförs en stor del av underhållet/reparationerna årligen och därmed bärs av den ordinarie avgiften. Dessutom tar linjär avskrivning inte heller hänsyn till inflationer.

Genomförda reparationer och underhåll

2019	Reparation av entrédörr
2020	Reparation av torktumlare
2021	Reparation och underhåll av takfot
2022	Förstärkning av entrédörr med bättre brytskydd Värmeväxlarbyte i undercentralen
2023	Börja byta till LED-ljuskällor till plafondlampor, ska fortsätta under 2024. Reparation av tvättmaskin, tillsyn av tvättstugan Reparation av portlås

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har det skett en överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har haft 10st protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.
- Styrelsen höjde årsavgiften med 10% per 1 januari 2023 samt med ytterligare 25% per 1 januari 2024 som ett led att hantera ökade energipriser och ankommande räntehöjningar.
- Matavfallssortering infördes i föreningen.
- Styrelsen började med digital signering och digitala styrelsemöten, vilket effektiviserade styrelsearbeten mycket.
- Styrelsen bytte till ett nytt elavtal i november, som troligen kom att sänka föreningens el-kostnader.
- Styrelsen ansökte om El-stöd och hade fått stödet på 5 558 kr.
- Föreningen började byta till LED-ljuskällor till plafondlampor. Arbetet skulle fortsätta under 2024.
- Föreningen öppnade ett fasträntekonto i slutet av året och satte in vår överlikviditet för bättre avkastning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Efter en mycket utdragen diskussion med Pelican visade det sig att Pelican debiterade för högt för vår vattenförbrukning. Pelican krediterade 21 794 kr för 2022 och 25 761 kr för 2023. Eftersom bokslut för 2022 var klart och låst sedan länge bokfördes hela kreditbeloppet på 47 555 kr till räkenskapsåret 2023.

Föreningens ekonomi

Styrelsen säkrade förmånliga låneräntor i januari 2022 med bindningstid i 2 år. I januari 2024 förfaller lånen. Under de två åren försämrades geopolitiska läget i världen och styrräntan höjdes från 0% till 4%. Föreningen var till större delen av tiden förskonad från högre räntekostnader. Men från 2024 gäller det marknadsräntor.

Höjningen på 25% inför 2024 räcker inte långt att täcka den ökade räntekostnaden, utan styrelsen räknar med att verksamheten kommer att gå med stora underskott under 2024. Enligt marknadsbedömningar har styrränta nått sin topp och ränta kommer att sänkas från 2024. Läget kommer att lindras från 2025.

Flera avgiftshöjningar under andra halvan av detta decennium är därför troliga.

Upplysning vid förlust

Föreningens redovisade underskott är inklusive avskrivningar. Resultat före avskrivning visar överskott. Avskrivningarna är endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Som tidigare beskrivet avspelar avskrivningar inte hela sanningen om föreningens underhållsbehov.

Föreningens stora kassa ska användas klokt till energieffektivisering av fastigheten, vilket både är bra för miljön samt kommer att generera ett överskott.

Föreningen innehar även två hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt. I sådant tillförs ett stort kapitalöverskott.

Om takbygget genomförs tillförs flera lägenheter och medlemmar till föreningen. Föreningen får därmed högre intäkter, medan många kostnadsposter (till exempel räntekostnader) förblir samma.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	605	563	557	559
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	-166	-111	-83
Soliditet (%)	78,30	78,17	78,51	78,33

Soliditet definieras som justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Följande nyckeltal är nya enligt ÅRL 2022:1028

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

	2023
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	401 654 kr
Yta (endast bostadsrätt)	458 kvm
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	877 kr/kvm

Skuldsättning per kvm och skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

	Per 31 dec 2023
Skulder	9 471 000 kr
Yta (inkl. hyresrätter)	506 kvm
Skuldsättning per kvm	18 717 kr/kvm
Yta (enbart bostadsrätt)	458 kvm
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	20 679 kr/kvm

Sparande per kvm totalyta

	2023
Justerat resultat	22 695 kr
Totalyta	506 kvm
Sparande per kvm totalyta	45 kr/kvm

Justerat resultat beräknas enligt: årets resultat + årets avskrivningar + 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.

Räntekänslighet

	per 31 dec 2023
Skulder	9 471 000 kr
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	401 654 kr
Räntekänslighet	23,58 %

Energikostnad per kvadratmeter

	2023
Värme, el och vatten	264 898 kr
Totalyta	506 kvm
Energikostnad per kvadratmeter	524 kr/kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

	2023
Årsavgift (inkl. bredband och IP-TV)	401 654 kr
Totala intäkter	610 234 kr
Andel	65,82 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 992 636	3 562 788	79 200	-1 181 549	-165 847	35 287 228
Disposition av föregående års- resultat				-165 847	165 847	0
Avsättning till fond			19 800	-19 800		0
Årets resultat					-124 356	-124 356
Belopp vid årets utgång	32 992 636	3 562 788	99 000	-1 367 196	-124 356	35 162 872

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 367 196
årets förlust	-124 356
	-1 491 552
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	19 800
i ny räkning	-1 511 352
	-1 491 552

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	230101 – 231231	220101 – 221231
RESULTATRÄKNING	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	604 652	562 711
Övriga rörelseintäkter	3	5 558	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		610 210	562 711
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-426 709	-423 847
Övriga externa kostnader	5	-71 880	-69 016
Summa rörelsekostnader		-498 589	-492 863
Rörelseresultat före avskrivningar		111 621	69 848
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-152 609	-152 609
Rörelseresultat efter avskrivningar		-40 988	-82 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 392	-83 086
Summa finansiella poster		-83 368	-83 086
Resultat efter finansiella poster		-124 356	-165 847
Resultat före skatt		-124 356	-165 847
ÅRETS RESULTAT		-124 356	-165 847

Balansräkning

	Not	230101 – 231231	220101 – 221231
BALANSRÄKNING	1		
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter	6	4 050 000	4 050 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 050 000	4 050 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	40 050 933	40 203 542
Summa materiella anläggningstillgångar		40 050 933	40 203 542
Summa anläggningstillgångar		44 100 933	44 253 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 286
Övriga fordringar		53 156	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 953	41 070
Summa kortfristiga fordringar		97 109	49 356
Kassa och bank			
Bank		711 087	839 174
Summa kassa och bank		711 087	839 174
Summa omsättningstillgångar		808 196	888 530
SUMMA TILLGÅNGAR		44 909 129	45 142 072



Balansräkning

	Not	230101 – 231231	220101 – 221231
BALANSRÄKNING	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 992 636	32 992 636
Upplåtelseavgifter		3 562 788	3 562 788
Fond för yttre underhåll		99 000	79 200
Summa bundet eget kapital		36 654 424	36 634 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 367 196	-1 181 549
Årets resultat		-124 356	-165 847
Summa fritt eget kapital		-1 491 552	-1 347 396
Summa eget kapital		35 162 872	35 287 228
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	9 471 000
Summa långfristiga skulder		0	9 471 000
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 471 000	0
Leverantörsskulder		50 356	189 559
Övriga skulder		3 062	2 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 839	191 539
Summa kortfristiga skulder		9 746 257	383 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 909 129	45 142 072

Kassaflödesanalys

	Not 1	230101 – 231231	220101 – 221231
KASSAFLÖDESANALYS			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-124 356	-165 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		152 609	152 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
Förändring av rörelsekapital		28 253	-13 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 286	-7 810
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 039	-2 847
Förändring av leverantörsskulder		-139 203	131 814
Förändring av kortfristiga skulder		30 616	16 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-128 087	124 698
Årets kassaflöde			124 698
Likvida medel vid årets början		839 174	714 476
Likvida medel vid årets slut		711 087	839 174

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens kompletterande råd BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 167 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	336 558	305 962
Årsavgifter lokaler	15 368	13 971
Hysesintäkter bostäder	115 408	115 238
Hysesintäkt Teliamast	79 300	69 560
Bredband & IP-TV	55 890	55 890
Överlåtelse- och pantavgifter	2 128	2 090
	604 652	562 711

I årsavgiften ingår alla föreningens löpande kostnader förutom bredband och IP-TV som debiteras därutöver.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter avser El-stöd.

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader		
El	68 468	50 451
Fjärrvärme	147 328	141 096
Vatten	49 102	74 798
Sophämtning	29 804	22 468
Delsumma:	294 702	288 813
Fastighetsskötsel	29 001	41 227
Städning	18 000	0
Övr. underhåll och reparationer	2 551	14 245
Fastighetsförsäkring	24 983	22 366
Bredband & IP-TV	56 107	55 944
IP-telefoni	1 365	1 252
	426 709	423 847

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning		
Redovisningsprogram (Fortnox)	2 879	0
Redovisningstjänster	36 600	36 059
Konsultkostnader	1 641	0
Banktjänster	2 513	0
	43 633	36 059
Övriga administrativa kostnader		
Datatjänster	10 300	3 840
Övriga förvaltningskostnader	2 547	1 486
	12 847	5 326
Arvoden och styrelsekostnader		
Arvoden styrelsen och revisorn	7 498	7 498
Sociala kostnader arvoden	1 091	1 091
Övriga styrelsekostnader	6 811	19 042
	15 400	27 631
	71 880	69 016

Not 6 Hyresrätter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 050 000	4 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 050 000	4 050 000
Utgående redovisat värde	4 050 000	4 050 000

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 526 135	41 526 135
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 526 135	41 526 135
Ingående avskrivningar	-1 322 593	-1 169 984
Årets avskrivningar	-152 609	-152 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 475 202	-1 322 593
Utgående redovisat värde	40 050 933	40 203 542

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 9.471.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltal negativt.

Till sin karaktär är finansieringen långfristig och lånen kommer förlängas vid förfallodagen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 471 000
	0	9 471 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 471 000	0
	9 471 000	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen.

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 231231	Lånebelopp 221231
Swedbank	0,88%	2024-01-25	3 157 000	3 157 000
Swedbank	0,88%	2024-01-25	3 157 000	3 157 000
Swedbank	0,88%	2024-01-25	3 157 000	3 157 000
			9 471 000	9 471 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 460 000	12 460 000
	12 460 000	12 460 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen koncernredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex – Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av SRF Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Stockholm

Signeras digitalt

Anders Bragée

Signeras digitalt

Harry Granberg

Signeras digitalt

Tom Zhao

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2024

Signeras digitalt

Alain Coeckelberghs

Revisor