

Årsredovisning

för

BRF HAVREBOLLEN

769616-3679

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF HAVREBOLLEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Havrebollen har förvärvat fastigheten per den 15 april 2009 genom köp från Svenska Bostäder AB.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningens säte är i Stockholm.

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

Styrelse:

Styrelsen sammansättning fram till årsstämman 2023 var:

Martin Zernell	Ordförande
Viktor Ahnfelt	Ledamot
Linda Molander	Ledamot
Marcus Holm	Suppleant

Efter årsstämman 2023 har styrelsens sammansättning varit:

Martin Zernell	Ordförande
Ida Alexandersson	Ledamot
Viktor Ahnfeldt	Ledamot
Linda Molander	Ledamot
Marcus Holm	Suppleant

Revisor:

Niklas Feiff Auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Valberedning:

Babak Azizian, och Mikael Rytkö.

Stämma/sammanträden:

Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2023.

Styrelsen har därutöver haft tio styrelsemöten samt överläggningar under hand då sådant varit påkallat.

Avtal:

Fastighetsskötsel har ombesörjts av POS fastighetsförvaltning.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Mediator.

Anställda:

Föreningen har inga anställda.

Fastighet och lägenhetsfördelning:

Föreningen äger fastigheten Hundrovan 7 i Hägersten. Fastigheten består av 12 lägenheter varav en upplåts med hyresrätt. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Styrelsen arbetar med att uppdatera underhållsplanen.

Försäkringar:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 renoverades stammarna i bottenplattan genom relining och delvis byte av stammar. Inkommande vattenledning från gatan byttes också ut. Föreningen har till följd av dessa renoveringar tagit upp ett nytt lån under åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var femton (15) stycken. Under räkenskapsåret har noll (0) medlemmar avgått och noll (0) medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var därmed femton (15) stycken.

Två lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	529	448	447	446
Resultat efter finansiella poster	-994	-106	-86	-94
Soliditet (%)	71	77	77	77
Årsavgift/kvm total yta i kr	706	0	0	0
Årsavgift/kvm boyta i kr	742	0	0	0
Årsavg. andel av totala intäkter (%)	89	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta i kr	361	0	0	0
Sparande/kvm total yta i kr	335	0	0	0
Skuld/kvm total yta i kr	6 596	0	0	0
Skuld/kvm boyta i kr	6 937	0	0	0
Räntekänslighet i (%)	9	0	0	0

Beskrivning av nyckeltal

Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totalyta)

Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning och fastighetsförsäkring.

Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % motsvarar ca 9 % av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Intäkter

Föreningens intäkte utgörs i huvudsak av årsavgifter till föreningens medlemmar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Årets förlust beror på underhållet som utförts och har finansierats med upptagande av nytt lån. Framtida underhåll kan finansieras genom upptagande av ytterligare lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 591 330	371 563	43 654	-1 481 215	-106 412	12 418 920
Disposition av föregående års resultat:				-106 412	106 412	0
Avsättning yttre fond			16 830	-16 830		0
Årets resultat					-993 650	-993 650
Belopp vid årets utgång	13 591 330	371 563	60 484	-1 604 457	-993 650	11 425 270

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 604 457
årets förlust	-993 650
	-2 598 107

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll enligt ek. plan	17 166
Nyttjande av yttre fond för underhåll	-77 650
i ny räkning överföres	-2 537 623
	-2 598 107

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med den ekonomiska planen och räknas upp med 2 % /år.

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	529 376	448 221
Övriga rörelseintäkter		294 567	0
Summa rörelseintäkter		823 943	448 221
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 452 781	-324 898
Övriga externa kostnader	4	-84 537	-59 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 910	-122 910
Summa rörelsekostnader		-1 660 228	-507 288
Rörelseresultat		-836 285	-59 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		492	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 857	-47 500
Summa finansiella poster		-157 365	-47 345
Resultat efter finansiella poster		-993 650	-106 412
Resultat före skatt		-993 650	-106 412
Årets resultat		-993 650	-106 412

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 480 272	15 603 182
Summa materiella anläggningstillgångar		15 480 272	15 603 182
Summa anläggningstillgångar		15 480 272	15 603 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 566	0
Övriga fordringar		26 425	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 548	16 380
Summa kortfristiga fordringar		44 539	16 380
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		510 335	518 861
Summa kassa och bank		510 335	518 861
Summa omsättningstillgångar		554 874	535 241
SUMMA TILLGÅNGAR		16 035 146	16 138 423

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 962 893	13 962 893
Fond för yttre underhåll	60 484	43 654
Summa bundet eget kapital	14 023 377	14 006 547

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 604 457	-1 481 215
Årets resultat	-993 650	-106 412
Summa fritt eget kapital	-2 598 107	-1 587 627
Summa eget kapital	11 425 270	12 418 920

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 425 622	3 564 464
Leverantörsskulder		82 319	80 304
Skatteskulder		24 584	18 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	77 351	56 507
Summa kortfristiga skulder		4 609 876	3 719 503

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 035 146

16 138 423

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-993 650	-106 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 910	122 910
Betald skatt		-20 069	720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-890 809	17 218
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 566	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 832	-1 120
Förändring av leverantörsskulder		2 015	-2 173
Förändring av kortfristiga skulder		20 844	15 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-869 684	29 299
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		861 158	0
Amortering av lån		0	-37 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		861 158	-37 000
Årets kassaflöde		-8 526	-7 701
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		518 861	526 562
Likvida medel vid årets slut		510 335	518 861

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnad	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	473 592	394 656
Hysesintäkter, bostäder	55 664	53 565
Påminnelseavgift	120	0
	529 376	448 221

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	19 328	18 592
Fastighetsskötsel, extra tjänster	625	0
Hissar	26 258	6 407
Reparationer fastighet	900	3 172
Underhåll fastighet	1 095 412	0
El, fastighet	37 681	50 384
Uppvärmning	167 537	148 209
Vatten	37 297	30 289
Sophämtning	6 044	10 077
Fastighetsförsäkringar	34 497	31 711
Kabel-TV, internet	8 134	7 829
Fastighetsavgift/-skatt	19 068	18 228
	1 452 781	324 898

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	41 175	16 875
Redovisningstjänster	36 600	35 100
Övriga förvaltningskostnader	6 762	7 505
	84 537	59 480

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 801 902	16 801 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 801 902	16 801 902
Ingående avskrivningar	-1 198 720	-1 075 810
Årets avskrivningar	-122 910	-122 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321 630	-1 198 720
Utgående redovisat värde	15 480 272	15 603 182
Taxeringsvärde byggnader	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
	22 400 000	22 400 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2024.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,60	2024-03-11	4 425 622	3 564 464
				-3 564 464
			4 425 622	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 875 000	5 875 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Nordea)</i>		
<i>Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(5 875 000)</i>	<i>(5 875 000)</i>
	5 875 000	5 875 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 875	16 260
Förutbet hyres- och avgiftsint	44 176	40 247
Övr uppl kostn o förb int	21 300	0
	77 351	56 507

Hägersten den / 2024

Martin Zernell
Ordförande

Linda Molander

Viktor Ahnfelt

Ida Alexandersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 08:52

SENT BY OWNER:

Krystyna Dabrowska-Båth • 04.06.2024 13:42

DOCUMENT ID:

r1eY5a_2EA

ENVELOPE ID:

H1u5au2VR-r1eY5a_2EA

DOCUMENT NAME:

BRF Havrebollen Årsredovisning 2023.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ove Martin Zernell m_kjellqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:04 04.06.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/07/23) IP: 90.129.219.149
2. LINDA MOLANDER molander.linda@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 14:35 04.06.2024 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/03) IP: 217.213.77.38
3. VIKTOR AHN FELT ahnfelt@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 15:02 04.06.2024 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/16) IP: 83.145.33.198
4. IDA MAGDALENA ALEXANDERSSON alexanderssonida@hotmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 15:30 04.06.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/30) IP: 94.191.153.73
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	05.06.2024 08:52 05.06.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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