

Årsredovisning för
Brf Hemmet 17
769605-2161
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

BRF Hemmet 17
Org. nr 769605-2161

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemmet 17 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2023-01-01-2023-05-25:

Erik Lind	ledamot, ordförande
Michaela Machacny	ledamot
Joakim Arkelind	ledamot
Anna Åberg	ledamot
Daniel Eriksson	ledamot
Linn Holmer	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 valdes följande styrelse:

Erik Lind	ledamot, ordförande
Michaela Machacny	ledamot
Joakim Arkelind	ledamot
Anna Åberg	ledamot
Daniel Eriksson	ledamot
Linn Holmer	suppleant
Ivan Förlin	suppleant

Vid föreningsstämma utsågs Elvira Bokström och Björn Kalmskog att utgöra valberedning intill stämman 2024.

Styrelsen har under 2023 haft kontinuerliga kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter samt hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 valdes följande revisorer:

Moore Allegretto AB med Lars Erik Engberg som huvudansvarig.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Hemmet 17 med adress Sysslomansgatan 8 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 62 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 066 m². Av bostadslägenheterna upplåts 60 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Dessutom finns en lokal med en sammanlagd yta av 123 m².

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret från 2020-03-01.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 137 664 000 kr (förra året 137 664 000 kr), fördelat på byggnad och mark med 45 918 000 kr respektive 91 746 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 135 000 000 kr på bostäder och 2 664 000 kr på lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

VERKSAMHETEN

Utöver vanlig skötsel av fastigheten har det under året skett följande investeringar och arbeten

- Installerat matavfallskärl i soprum
- Nya cykelställ
- Renoverat hyreslägenhet 61
- OVK-besiktning av lokal
- Underhåll och uppräschning av takterrass

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2020 och visar fastighetens underhålls- och investeringsbehov fram till och med 2049.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 13, 22, 23, 27, 33, 36, 37, 55, 67 och 77 överlåtit till nya medlemmar. Genomsnittspriset vid dessa överlåtelser blev 90 351 kr (100 291 kr) per kvadratmeter.

Arvoden

I arvoden till styrelseledamöter och internrevisor har under 2023 utbetalts 183 751 kr. Till anställda har utbetalats 247 564 kr. Arbetsgivaravgifter har betalats med 131 532 kr. Till extern revisor har i revisionsarvode utbetalts 17 195 kr (14 950 kr).

Fastighetsskötsel

Bengt Larsson har under 2023 varit fastighetsskötare och Bravida har varit föreningens samarbetspartner avseende fastighetsjour.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB enligt avtal.

Ingen avsättning till reparationsfonden har skett, enligt föreningens stadgar.

Kostnader för löpande underhåll och reparationer har under 2023 uppgått till sammanlagt 233 295 kr (förra året 122 114 kr).

Finansieringsstrategi

Föreningen höjde avgiften med 10% 2023-07-01 för att möta de ökade kostnaderna för räntorna på lånen bla. Alla lånen läggs om under 2024 och vi har räknat på en ny ränta på 4,5%, förhoppningsvis blir den lägre. Föreningen amorterar på sina lån för att kunna minska räntekostnaderna och enligt föreningens underhållsplan kommer föreningens intäkter och kassa med marginal räcka för att täcka kommande underhåll och investeringar.

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2023-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2023-12-31</i>
Nordea Hyp.	0,70	2024-07-17	4 797 500	-	4 797 500
Nordea Hyp.	4,88	2024-09-23	4 986 250	-	4 986 250
Nordea Hyp.	4,71	2024-08-16	5 200 000	-1 000 000	4 200 000
Totalt			14 983 750	-1 000 000	13 983 750

Nyckeltal i kr

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	623	594	594	594	594
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	4 792	5 135	5 135	5 135	5 135
Skuldsättning/kvm	4 385	4 699	4 699	4 699	4 699
Energikostnad/kvm totalyta	204	188	181	160	164
Sparande/kvm totalyta	58	72	106	68	140
Räntekänslighet (%)	7,69	8,65	8,65	8,65	8,65
Soliditet (%)	73	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-814	-576	-472	-587	-359
Nettoomsättning (tkr)	2 382	2 242	2 250	2 260	2 201
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	76	77	77	77	79

Totalyta= bostadsyta + lokalyta + hyresrätter

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

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

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	38 777 231	8 328 688	-6 409 197	-696 678
Disposition av föregående års resultat			-696 678	696 678
Årets resultat				-939 519
Belopp vid årets slut	38 777 231	8 328 688	-7 105 875	-939 519

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-939 519
jämte balanserat resultat	-7 105 875
Balanseras i ny räkning	-8 045 394

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 381 966	2 242 133
SUMMA INTÄKTER		2 381 966	2 242 133
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-58 492	-55 420
Reparationer		-233 295	-122 114
Taxebundna kostnader		-801 443	-721 127
Övriga driftskostnader		-196 962	-187 356
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-112 220	-137 892
Personalkostnader m.m.		-562 847	-545 151
Summa driftskostnader		-1 965 259	-1 769 060
Avskrivningar:			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-918 175	-925 692
Summa avskrivningar		-918 175	-925 692
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-2 883 434	-2 694 752
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	25 216	6 168
Räntekostnader m.m.	6	-338 109	-129 411
Summa finansiella poster		-312 893	-123 243
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-125 158	-120 818
Summa skatter		-125 158	-120 818
ÅRETS RESULTAT		-939 519	-696 678

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		19 408 000	19 408 000
Byggnad och inventarier/maskiner	4	32 602 577	33 493 564
		<u>52 010 577</u>	<u>52 901 564</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 010 577</u>	<u>52 901 564</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	193 328	66 683
Övriga fordringar		23 997	33 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 725	62 665
		<u>280 050</u>	<u>162 969</u>
Kassa och bank	9	1 497 438	2 441 753
Summa omsättningstillgångar		<u>1 777 488</u>	<u>2 604 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 788 065</u>	<u>55 506 286</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 777 231	38 777 231
Upplåtelseavgift		8 328 688	8 328 688
		<u>47 105 919</u>	<u>47 105 919</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 105 875	-6 409 197
Årets resultat		-939 519	-696 678
		<u>-8 045 394</u>	<u>-7 105 875</u>
Summa eget kapital		<u>39 060 525</u>	<u>40 000 044</u>
Långfristiga skulder	10,12		
Övriga skulder till kreditinstitut		-	4 797 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 983 750	10 186 250
Leverantörsskulder		316 266	143 719
Skatteskulder		23 422	17 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 102	360 998
Summa kortfristiga skulder	11	<u>14 727 540</u>	<u>10 708 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 788 065</u>	<u>55 506 286</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-814 361	-575 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	918 175	925 692
Betald skatt	-125 158	-120 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21 344	229 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-117 081	45 167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	221 298	69 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 873	344 119
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 188	-35 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 188	-35 110
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-
Årets kassaflöde	-944 315	309 009
Likvida medel vid årets början	2 441 752	2 132 743
Likvida medel vid årets slut	1 497 437	2 441 752

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning & Koncernredovisning K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl./innerväggar 1,5%

Värme och VS 2%

Fasad 2,5%

Fönster 5%

Yttertak 3,7%

Restpost inkl hiss 4%, 5%, 10%

Altaner/balkonger 5%

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 819 308	1 732 656
Hyror bostäder	197 664	189 156
Hyra övernattningsrum	6 500	5 250
Hyror lokaler	192 644	173 784
Överlåtelseavgifter	10 504	8 456
Sopvaktshantering	133 588	128 873
Säkerhetsdörr	3 480	3 480
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd	17 496	
Diverse intäkter	782	478
Summa	2 381 966	2 242 133

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Snöröjning	23 125	17 369
Sotning och OVK		5 100
Mattor	3 492	4 226
Gården	10 977	2 763
Hiss, service och besiktning	9 538	9 091
Värmeanläggning, service		3 875
Förbrukningsmaterial	1 300	3 852
Korttidsinventarier	10 060	9 144
Summa	58 492	55 420

Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation hyreslägenheter	205 871	
Reparation lokaler	1 380	15 562
Reparation tvättstuga		3 747
Reparation lås	6 827	6 189
Reparation trapphus och entré	4 666	6 617
Reparation VVS		77 346
Reparation värmeanläggning	3 875	
Reparation elinstallationer	4 835	2 955
Reparation hiss	841	4 738
Reparation fönster	5 000	4 960
Summa	233 295	122 114

Taxebundna kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	87 207	116 247
Värme	473 840	415 335
Vatten	88 987	69 511
Sophämtning	151 409	120 034
Summa	801 443	721 127

Övriga driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	76 178	69 916
Kabel-TV och bredband	120 784	117 440
Summa	196 962	187 356

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	17 195	14 950
Utgift styrelse och stämma	4 868	13 401
Ekonomisk förvaltning	60 000	60 000
Administrationskostnader	6 649	7 747
Konsultarvoden	1 500	8 939
Avgifter till organisation	5 730	5 162
Övriga driftskostnader	16 278	27 693
Summa	112 220	137 892

Personalkostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner	247 564	241 962
Styrelsearvode	183 751	169 051
Arbetsgivaravgifter	131 532	134 138
Summa	562 847	545 151

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Stomme och grund	14 723 845	14 723 845
Avskrivningar stomme och grund	-2 618 548	-2 471 248
Restvärde	12 105 297	12 252 597
Stomkompl/innerväggar	6 848 279	6 848 279
Avskrivning stomkompl/innerväggar	-1 542 789	-1 436 680
Restvärde	5 305 490	5 411 599
Värme och VS	13 982 494	13 982 494
Avskrivning värme och VS	-4 741 498	-4 461 849
Restvärde	9 240 996	9 520 645
Fasad	5 351 319	5 351 319
Avskrivning fasad	-1 723 683	-1 594 126
Restvärde	3 627 636	3 757 193
Fönster	1 449 325	1 449 325
Avskrivning fönster	-869 594	-797 128
Restvärde	579 731	652 197
Yttertak	716 564	716 564
Avskrivning yttertak	-316 865	-290 219
Restvärde	399 699	426 345
Restpost inkl hiss	2 282 760	2 282 760
Avskrivning restpost inkl hiss	-1 109 477	-1 027 544
Restvärde	1 173 283	1 255 216
Altaner/Balkonger	300 606	300 606
Avskrivning altaner/balkonger	-239 332	-231 177
Restvärde	61 274	69 429
Inventarier	390 765	363 577
Avskrivningar inventarier	-339 962	-296 195
Restvärde	50 803	67 382
Maskiner	146 717	146 717
Avskrivningar maskiner	-88 349	-65 756
Restvärde	58 368	80 961
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 165 485	46 130 375
- Nyanskaffningar	27 188	35 110
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-12 671 921	-11 746 229
- Årets avskrivning enligt plan	-918 175	-925 692
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	32 602 577	33 493 564
<hr/>		
Taxeringsvärde byggnader:	45 918 000	45 918 000
Taxeringsvärde mark:	91 746 000	91 746 000
Summa taxeringsvärde	137 664 000	137 664 000

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	24 739	6 133
Ränteintäkt skattekontot	477	35
Summa	25 216	6 168

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Låneräntor	332 190	123 595
Kapital- och bankkostnader	5 919	5 816
Summa	338 109	129 411

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt lokaler	26 640	26 640
Fastighetsavgift	98 518	94 178
Summa	125 158	120 818

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	193 328	66 683
Skattekonto	17 001	33 621
Skattefordran	5 342	
Fordringar	1 654	
Förskottsbetalda kostnader	62 725	62 665
Summa	280 050	162 969

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	519 669	1 488 700
Bank	36 154	35 520
Bank SBAB	941 615	917 533
Summa	1 497 438	2 441 753

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Nordea	-	4 797 500
Summa	-	4 797 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Nordea	4 797 500	-
Lån Nordea	4 986 250	4 986 250
Lån Nordea	4 200 000	5 200 000
Leverantörsskulder	316 266	143 719
Skatteskuld	10 875	1 193
Anställdas skatter	6 319	10 046
Avräkning sociala avgifter	6 228	6 536
Upplupna löner/arb.giv.avg	20 675	23 517
Upplupna räntekostnader	37 075	12 212
Upplupna kostnader	97 582	98 543
Förskottsbetalda avgifter	161 848	144 388
Förskottsbetalda hyror	86 922	82 338
Summa	14 727 540	10 708 742

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	21 381 650	21 381 650
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2024

Erik Lind
Ordförande

Michaela Machacny

Joakim Arkelind

Anna Åberg

Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2024

Moore Allegretto AB

Lars Erik Engberg
Auktoriserad revisor