

Signera Årsredovisning 2024

Signerad 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: 106-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 229342 byte

Hashvärde SHA256:

3fc51d222d73b1b7ce2171012fb72b34ca1aff2fa8e572535d143f9da93d182e

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

JEANETTE FORS-ANDRÉE

Signerat med BankID 2025-02-17 10:25 Ref: 01951339-ddf8-74f9-b1ab-9427ec2c91de

HÅKAN KÅRDÉN

Signerat med BankID 2025-02-17 10:50 Ref: 01951350-5928-7f8d-bd13-883c20a0ae24

BÖRJE SÖDERMAN

Signerat med BankID 2025-02-20 09:24 Ref: 01952275-5c95-77d7-b383-998fb5bc96b5

MATTIAS LIDSTRÖM

Signerat med BankID 2025-02-25 14:33 Ref: 01953d50-0c1b-7252-b8eb-f234eddbb18e

Hans Peter Lindkvist

Signerat med BankID 2025-02-27 18:37 Ref: 0195487b-8a7c-7f0c-984d-d6764cdf15b8

Årsredovisning

för

BRF Härolden 32

716422-7121

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Härolden 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Härolden 32 i Stockholms kommun.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 1993.

Upplåtelsen gäller från 1994-03-01. Ny upplåtelse påbörjas 2054-03-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Aktuellt tomträttsavtal gäller enligt följande :

2016-03-01 - 2024-02-28 är beloppet 164 000 kr/år

Nytt avtal på 10 år från och med 2024-03-01 kommer innebära i tomträttsavgäld :

År 1: 253 600kr

År 2: 282 300kr

År 3: 311 100 kr

År 4: 339 800 kr

År 5- 10: 368 500 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes omkring 1890 och består av 1 st gathus med 4 våningar samt ett gårdshus med 4 våningar samt källarplan. I gathuset är vinden inredd till bostad och i gårdshuset finns en förrådsvind. Föreningen har en innergård med grillplats och utemöbler som fritt får användas av alla föreningen medlemmar. I gathuset finns en tvättstuga samt barnvagnsutrymme.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1210 kvadratmeter, varav 1130 kvm utgör bostadsrättsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 bostadsrätter och 1 hyreslokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
10	3	1	2	3

I lokalen bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	77 kvm	2026-08-31

Hyresavtalet på lokalen i fastigheten omförhandlades med löptid 2023-09-01 t o m 2026-08-31.

Föreningen har inga garage- eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan och styrelsen arbetar efter denna plan gällande vilka underhåll i fastigheten som bör utföras. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård - ABSS
- Dörrar och lås - Kungslås
- Hissar - S:t Eriks Hiss AB
- Bredband - Telenor
- Service värmecentralen - AB Energiekonomi i Farsta

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året 2024.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30 st.

Under 2024 har styrelsen beviljat 1 (en) andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen enligt stadgar.

Styrelsen

Fram till och med 2024-05-14:

Namn	Post	Övrigt
Börje Söderman	Ledamot	Ordförande
Mattias Lidström	Ledamot	
Håkan Kårdén	Ledamot	
Johan Cristerson	Ledamot	
Yvonne Grenros Klamer	Suppleant	

Från och med 2024-05-14:

Namn	Post	Övrigt
Börje Söderman	Ledamot	Ordförande
Mattias Lidström	Ledamot	
Håkan Kårdén	Ledamot	
Jeanette Fors-Andrée	Ledamot	
Måns Claeson	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Lindqvist
Borev Revision AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-14.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
Genomgripande renovering av fastigheten.	1994/1995
- Stambyte samt köks- och badrumsrenoveringar.	
- Elinstallationen moderniserades.	
- Ventilationsanläggningen byggdes om till mekanisk frånluft.	
Ombyggnad av vind i gathuset till lägenhetsyta.	2010
Målning av lägenhetsfönster samt balkongfönster utvändigt	2012
Två nya automatiska portar (gathuset samt in från Kungsgatan)	2013
Ny hissfunktionalitet (hiss-mekaniken utbytt samt modernisering av hisskorg)	2014
Byte av värmecentralen	2016
OVK	2017
Upprättande av ny underhållsplan	2018
Genomförande av radonmätning	2018
Hyseslägheten Ombildad till bostadsrätt samt avyttrad	2018
Balkongbyggen	2018
gårdshuset	2019
Energideklaration	2019
Ommålning av tak gårdshuset	2019
Renovering av entré i gathuset	2021
Ommålning av grovsoprum, cykelförråd samt dörrar källare och soprum	2021
spolning av avloppsstammar	2021
Ny entrédörr gårdshuset har installerats	2022
OVK	2023
Införande av avfallssortering	2023
Renovering av tvättstugan	2023

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning(tkr)*	1 150	961	1 029	942
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-184	-567	-81	-420
Soliditet (%)	95	96	97	95
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	684	659	644	581
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	442
Skuldsättning per kvm totalyta *	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	118	40	168	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	288	262	237	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	65	76	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår kabel-tv.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 183 884 kronor efter avskrivningar. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg och avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme, avgift för tomträtt och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Hyran för kommersiella lokalen anses ligga på marknadsnivå. Föreningen är skuldfri och det finns medel tillgängliga på bank för att finansiera vissa investeringar. I övrigt kommer styrelsen att följa utvecklingen av kostnader och vid behov justera månadsavgifterna. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 3 % fr.o.m 1/1 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 420 000	3 690 000	1 320 750	-2 885 556	-566 908	13 978 286
Disp av föreg års resultat				-566 908	566 908	0
Förändring under året			25 000	-25 000	-183 884	-183 884
Belopp vid årets utgång	12 420 000	3 690 000	1 345 750	-3 477 464	-183 884	13 794 402

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-3 477 464
årets förlust	-183 884
	-3 661 348

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	25 000
i ny räkning överföres	-3 686 348
	-3 661 348

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 150 316	960 792
Övriga rörelseintäkter	2	47 299	14 263
Summa rörelseintäkter		1 197 615	975 055
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-682 313	-672 565
Driftskostnader	4	-467 170	-476 701
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-80 003	-240 378
Avskrivningar	6	-174 771	-170 833
Summa rörelsekostnader		-1 404 257	-1 560 477
Rörelseresultat		-206 642	-585 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 758	18 514
Summa finansiella poster		22 758	18 514
Resultat efter finansiella poster		-183 884	-566 908
Årets resultat		-183 884	-566 908

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	13 074 942	13 245 775
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	35 440	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 110 382	13 245 775
Summa anläggningstillgångar		13 110 382	13 245 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		232 728	135 917
Övriga fordringar		14 198	10 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 216	101 405
Summa kortfristiga fordringar		368 142	247 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		972 339	1 064 057
Summa kassa och bank		972 339	1 064 057
Summa omsättningstillgångar		1 340 481	1 312 032
SUMMA TILLGÅNGAR		14 450 863	14 557 807

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 110 000	16 110 000
Fond för yttre underhåll		1 345 750	1 320 750
Summa bundet eget kapital		17 455 750	17 430 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 477 464	-2 885 556
Årets resultat		-183 884	-566 908
Summa ansamlad förlust		-3 661 348	-3 452 464
Summa eget kapital		13 794 402	13 978 286
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		145 389	69 786
Skatteskulder		3 877	6 424
Övriga skulder		114 785	114 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 410	388 527
Summa kortfristiga skulder		656 461	579 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 450 863	14 557 807

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-183 884	-566 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		174 771	170 833
Betald skatt		-6 092	-5 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 205	-401 909
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-96 811	67 404
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 811	-12 267
Förändring av leverantörsskulder		75 604	1 502
Förändring av kortfristiga skulder		3 883	139 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-52 340	-205 280
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 378	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 378	0
Årets kassaflöde		-91 718	-205 280
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 064 057	1 269 337
Likvida medel vid årets slut		972 339	1 064 057

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 25 000.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Vindsprojekt	133
Inventarier	10

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	714 499	687 018
Hyror lokaler	323 400	185 395
Balkongavgift	12 001	12 001
Fast.skatt ej moms	31 647	18 467
Kabel tv	57 912	57 912
Tomträttsavgäld	10 857	0
Öresutjämning	0	-1
	1 150 316	960 792

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel tv.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 531	3 529
Försäkringsersättning	44 768	0
Erhållna statliga bidrag	0	10 734
	47 299	14 263

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation & underhåll	-275 501	-305 134
Markytor, trädgård	-5 058	-2 180
El	-53 113	-54 876
Värme	-229 386	-204 268
Vatten och avlopp	-65 706	-57 696
Sophämtning	-13 297	-12 802
Källsortering	-40 252	-35 609
	-682 313	-672 565

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-43 600	-51 149
Obl besiktning	0	-32 750
Hisservice	-8 751	-28 457
Övriga fastighetskostnader	-24 921	-48 877
Fastighetsförsäkring	-26 416	-25 183
Tomträttsavgäld	-238 667	-164 000
Bredband	-62 175	-64 424
Fastighetsskatt/kommunalavgift	-62 640	-61 861
	-467 170	-476 701

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-15 250	-18 375
Fastighetsförvaltning	-52 332	-49 132
Möteskostnader	-3 661	-5 350
Bankkostnader	-3 430	-3 479
Föreningsavgift	-4 530	-4 530
Konsultarvoden	0	-89 062
Advokatkostnader	0	-69 650
Övriga externa kostnader	-800	-800
	-80 003	-240 378

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-169 750	-169 750
Ombyggnad	-1 083	-1 083
Inventarier	-3 938	0
	-174 771	-170 833

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Vid årets början	16 975 000	16 975 000
Utgående anskaffningsvärde	16 975 000	16 975 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 858 500	-3 688 750
Årets avskrivningar enligt plan	-169 750	-169 750
Utgående avskrivning enligt plan	-4 028 250	-3 858 500
Planenligt restvärde vid årets slut	12 946 750	13 116 500
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 647 000	22 647 000
Mark	35 520 000	35 520 000
	58 167 000	58 167 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	3 167 000	3 167 000
	58 167 000	58 167 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	294 437	294 437
Utgående anskaffningsvärde	294 437	294 437
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-165 162	-164 079
Årets avskrivningar enligt plan	-1 083	-1 083
Utgående avskrivning enligt plan	-166 245	-165 162
Planenligt restvärde vid årets slut	128 192	129 275
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	12 946 750	13 116 500
Ombyggnad	128 192	129 275
	13 074 942	13 245 775

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	39 378	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 378	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 938	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 938	0
Utgående redovisat värde	35 440	0

Underskrifter

Stockholm 2025

Börje Söderman
Ordförande

Jeanette Fors-Andrée
Ledamot

Håkan Kårdén
Ledamot

Mattias Lidström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB