

Årsredovisning för
Brf Herden 5
769603-9788

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herden 5 (769603-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Herden 5 i september 2010 genom en ombildning. Herden 5 består av 92 lägenheter varav 5 hyresrätter samt 10 kommersiella lokaler på adresserna Fleminggatan 105-11 och Arbetargatan 29.

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Max Herulf
Emmie Grut
Annika Palo
Markus Eriksson
Andreas Johansson
Marie Fors
Katarina Jonsson

George Khalaf lämnade uppdraget som ordförande under 2022. Styrelsen har haft 8 styrelsesammanträden under 2022.

Väsentliga händelser

- Under 2022 har föreningen genomfört en avgiftshöjning på 10% för samtliga medlemmar.
- Från början av 2023 har bostadsföreningen krav på sig att erbjuda matavfallshantering för medlemmar. Detta arbete har krävt mycket tid och arbete vilket resulterade i att föreningen bytte sophanteringsföretag, utan att föreningens omkostnader bör öka.
- Under 2022 skulle kakelugnar som är plomberade på taket muras igen inne i lägenheterna men det har varit svårt att hitta ett företag som är villiga att ta på sig arbetet för en rimlig kostnad. Arbetet fortsätter 2023.
- På grund av ökade omkostnader har styrelsen undersökt ifall våra hyror för lokalerna vi hyr ut är marknadsmässiga för närliggande området och det är de.
- Under maj-månad genomförde föreningen en sedvanlig städdag med mycket god uppslutning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, men på grund av ökade driftkostnader, räntekostnader och framtida ökning av tomträttsavgäld så övervakas föreningens ekonomi kontinuerligt.

Medlemsinformation

Under 2022 har det skett 8 överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 122 st vid årets början och 121 vid årets slut.

2022-05-17

Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	4 808 055	4 579 010	4 521 177	4 602 554	4 431 735
Resultat efter finansiella poster	-229 955	-467 765	-167 866	7 006	-112 776
Soliditet %	80	80	80	78	78
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	580	561			
Energikostnad/kvm totalyta	212	199			
Värmekostnad/kvm totalyta	142	146			
El/kvm totalyta	42	28			
Vatten/kvm totalyta	28	25			
Sparande/kvm totalyta	175	93			
Skuldsättning/kvm totalyta	5 637	5 902			
Ränta/kvm totalyta	58	54			
Räntekänslighet i procent	11,5%	12,4%			

Bostadsrättsyta 4 572 kvm. Totalyta 5 409 kvm.

Eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 469 468	3 683 181	587 081	3 802 410	-4 858 826	-467 765
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-467 765	467 765
Avsättning yttre fond				739 800	-739 800	
Årets resultat						-229 955
Belopp vid årets slut	133 469 468	3 683 181	587 081	4 542 210	-6 066 391	-229 955

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-6 066 391
årets resultat	-229 955
Totalt	-6 296 346
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	852 600
balanseras i ny räkning	-7 148 946
Summa	-6 296 346

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 808 055	4 579 010
Övriga rörelseintäkter		70 262	-6 949
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>4 878 317</u>	<u>4 572 061</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 662 187	-3 617 205
Personalkostnader		-157 704	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-970 299	-969 089
Summa rörelsekostnader		<u>-4 790 190</u>	<u>-4 743 998</u>
Rörelseresultat		<u>88 127</u>	<u>-171 937</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 091	-295 828
Summa finansiella poster		<u>-318 082</u>	<u>-295 828</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-229 955</u>	<u>-467 765</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-229 955</u>	<u>-467 765</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-229 955</u>	<u>-467 765</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	165 562 186	166 488 558
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	365 832	351 693
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>165 928 018</u>	<u>166 840 251</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>165 928 018</u>	<u>166 840 251</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		895 712	785 563
Övriga fordringar		306 354	3 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		408 185	395 803
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 610 251</u>	<u>1 184 814</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 761 170	2 951 713
Summa kassa och bank		<u>1 761 170</u>	<u>2 951 713</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 371 421</u>	<u>4 136 527</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>169 299 439</u>	<u>170 976 778</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 056 549	134 056 549
Kapitaltillskott		3 683 181	3 683 181
Yttre underhållsfond		4 542 210	3 802 410
Summa bundet eget kapital		142 281 940	141 542 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 066 391	-4 858 826
Årets resultat		-229 955	-467 765
Summa fritt eget kapital		-6 296 346	-5 326 591
Summa eget kapital		135 985 594	136 215 549
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	28 656 250	30 491 250
Övriga skulder		379 210	379 210
Summa långfristiga skulder		29 035 460	30 870 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 835 000	1 435 000
Leverantörsskulder		157 423	264 043
Skatteskulder		352 466	597 696
Övriga skulder		245 032	210 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 688 464	1 383 070
Summa kortfristiga skulder		4 278 385	3 890 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 299 439	170 976 778

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-229 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	973 447
	<u>743 492</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	743 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-425 437
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302 523
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 066
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-1 435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 435 000
Årets kassaflöde	-1 190 543
Likvida medel vid årets början	2 951 713
Likvida medel vid årets slut	<u>1 761 170</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar samt planerat underhåll. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor)

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Tvättmaskiner	12
-Passersystem	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 651 567	2 565 504
Hysesintäkter, bostäder	417 600	409 415
Hysesintäkter, lokaler	1 640 427	1 518 278
Bredband	98 461	85 813
	4 808 055	4 579 010

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tomträttsavgäld	636 900	636 900
Uppvärmning	768 146	788 663
EI	226 414	148 937
Vatten och avlopp	149 784	137 698
Hiss	35 722	17 769
Sophämtning	201 525	165 313
Städning	97 140	142 774
Fastighetsskötsel	142 253	138 983
Kabel-TV och Bredband	163 332	155 596
Hyra av mattor	14 655	12 858
Snöröjning	17 192	85 112
Fastighetsförsäkring	224 460	179 347
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 862	3 235
Förbrukningsinventarier, fastighet	212	446
	2 679 597	2 613 631

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	25 851	5 714
Vatten och avlopp	35 226	0
Värme	6 122	50 575
Tvättstugan	20 574	22 076
Elanläggning	0	1 305
Ventilation	18 900	3 489
Hissar	44 326	200 884
Huskropp	65 533	175 779
Övrigt	19 695	0
	236 227	459 822

Planerade underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten och avlopp	111 076	0
Ventilation	95 000	0
	<u>206 076</u>	<u>0</u>

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	1 332	0
Telefon och porto	14 991	8 187
Datakostnader	1 661	1 493
Revisionsarvode	21 778	20 910
Kameral förvaltning	138 848	134 798
Bankkostnader	5 927	5 439
Föreningsavgifter	5 088	4 951
Konsultarvoden	11 324	59 906
Övriga kostnader	4 590	7 840
Lokalhyror	3 000	0
	<u>208 539</u>	<u>243 524</u>

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	331 748	300 228
	<u>331 748</u>	<u>300 228</u>

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 164 962	111 164 962
	<u>111 164 962</u>	<u>111 164 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 289 347	-7 362 975
-Årets avskrivning enligt plan	-926 372	-926 372
	<u>-9 215 719</u>	<u>-8 289 347</u>
Redovisat värde vid årets slut	101 949 243	102 875 615
Mark	<u>63 612 943</u>	<u>63 612 943</u>
	165 562 186	166 488 558
Taxeringsvärde		
- Byggnad	127 400 000	107 800 000
- Mark	156 800 000	138 800 000
	<u>284 200 000</u>	<u>246 600 000</u>

Not 5 Tvättmaskiner och passersystem

	2022-12-31	2021-12-31
Tvättmaskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	299 000	299 000
-Nyanskaffningar	58 066	
Vid årets slut	357 066	299 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-125 342	-100 428
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-26 124	-24 914
Vid årets slut	-151 466	-125 342
Passersystem		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 641	213 641
-Nyanskaffningar		0
Vid årets slut	213 641	213 641
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 606	-17 803
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 803	-17 803
Vid årets slut	-53 409	-35 606
Redovisat värde vid årets slut	365 832	351 693

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Stadshypotek 310004, ränta 0,88%, ffd 2025-09-30	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek 106448, ränta 3,75%, ffd 2023-01-09	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek 310002, ränta 0,79%, ffd 2024-09-30	12 656 250	12 791 250
	30 356 250	30 491 250
Kommande års amortering	135 000	1 435 000
Summa lång- och kortfristiga skulder	30 491 250	31 926 250

Under 2022 har 1 435 000 kr amorterats.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

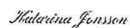
Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

2023-05-12



Max Herulf
Ordförande
2023-05-17

2023-05-12



Katarina Jonsson
Ledamot
2023-05-14



Annika Palo
Ledamot
2023-05-12



Marie Fors
Ledamot
2023-05-17



Markus Eriksson
Ledamot
2023-05-15



Emmie Grut Jonsson
Ledamot



Andreas Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

2023-05-17



Barbro Wickman
Godkänd revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma