



Årsredovisning 2023



Brf Hunneberget

Org nr 769617-5061

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hunneberget får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-10-08.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2009-05-26.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Hunneberg 2 och Mösseberg 1 i Stockholms kommun 2009-09-17. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 33 341 155 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen äger tomtmark och markareal för tomten uppgår till 1 112 kvadratmeter. Fastigheten består av 30 bostadslägenheter samt 2 lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 224 kvadratmeter och lokalytan till 134 kvadratmeter, totalt 1 358 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1935. Ombyggnad skedde 2001/2002.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
9 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 47 273 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	24 800 000	21 000 000	45 800 000
Lokaler	1 170 000	303 000	1 473 000
Totalt	25 970 000	21 303 000	47 273 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter avseende drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-12 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Normark Lena Häggroth Filip Bolinder Britt-Marie Verner Klara Engstrand Dan Håkansson
Suppleant	Kamaleddin Latifpour

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Arvode

Styrelsen tar inte ut något arvode.

Revisor

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Valberedning

Johan Thornström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte haft någon väsentlig händelse under året.

Utförda och planerade renoveringar

2013 Stamspolning
2014 Målning av portar och källardörrar
2015 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2018 Målning av lägenhetsfönster och källarfönster
2020 Stamspolning
2021 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och byte av fläktar
2022 Injustering av ventiler i elementen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 1 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 172	1 102	1 096	1 091
Resultat efter finansiella poster	-273	-257	-530	-129
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	1,83	1,13	1,31
Soliditet (%)	80,70	81,00	80,97	81,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	765	708	708	708
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 040	4 040	4 089	4 146
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 934	4 934	4 993	5 064
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	129	156	151
Räntekänslighet (%)	6,45	6,97	7,05	7,15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	357	348	321	286
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,74	70,51	71,55	71,42

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån under året.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + 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) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Energikostnad/kvm (kr) Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 891	4 662	107	-3 511	-257	24 892
Disposition av föregående års resultat:			-3	259	-257	0
Årets resultat					-273	-273
Belopp vid årets utgång	23 891	4 662	104	-3 252	-787	24 619

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 765 617
årets förlust	-273 184
	-4 038 801

behandlas så att	
till fond för underhåll avsättes	141 819
ianspråk från fond för underhåll	-31 796
i ny räkning överföres	-4 148 824
	-4 038 801

Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 15 032 kr.

Föreningen hade ett sparande under räkenskapsåret med 34 kr/kvm total yta.

För att nå upp till föreningens behov av årligt sparande enligt underhållsplanen skulle sparandet behöva vara ca 150 kr/kvm total yta. Som ett första steg för att nå upp till denna nivå har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från och med januari 2024.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 172 412	1 102 230
Övriga rörelseintäkter		12 949	14 548
Summa rörelseintäkter		1 185 361	1 116 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-831 240	-902 182
Övriga externa kostnader	4	-91 036	-82 882
Avskrivningar		-288 216	-288 216
Summa rörelsekostnader		-1 210 492	-1 273 280
Rörelseresultat		-25 131	-156 502
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 373	378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 426	-100 608
Summa finansiella poster		-248 053	-100 230
Resultat efter finansiella poster		-273 184	-256 732
Resultat före skatt		-273 184	-256 732
Årets resultat		-273 184	-256 732

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 955 992	30 205 696
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 512	77 024
Summa materiella anläggningstillgångar		29 994 504	30 282 720
Summa anläggningstillgångar		29 994 504	30 282 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 327	2 802
Övriga fordringar	7	317 781	358 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 118	31 522
Summa kortfristiga fordringar		354 226	392 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		158 915	57 062
Summa kassa och bank		158 915	57 062
Summa omsättningstillgångar		513 141	449 832
SUMMA TILLGÅNGAR		30 507 645	30 732 552

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 891 181	23 891 181
Upplåtelseavgift		4 661 899	4 661 899
Fond för yttre underhåll		104 898	107 454
Summa bundet eget kapital		28 657 978	28 660 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 765 617	-3 511 441
Årets resultat		-273 184	-256 732
Summa fritt eget kapital		-4 038 801	-3 768 173
Summa eget kapital		24 619 177	24 892 361
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 486 099	5 419 647
Summa långfristiga skulder		5 486 099	5 419 647
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	66 452
Leverantörsskulder		69 019	60 880
Skatteskulder		122 700	116 250
Övriga skulder		944	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	209 706	176 962
Summa kortfristiga skulder		402 369	420 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 507 645	30 732 552

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-273 184

-256 732

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

288 216

288 216

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

15 032

31 484

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-525

-96 323

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 934

3 855

Förändring av leverantörsskulder

8 139

-1 284

Förändring av kortfristiga skulder

40 138

91 567

Kassaflöde från den löpande verksamheten

48 850

29 299

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga skulder

0

-66 452

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-66 452

Årets kassaflöde

48 850

-37 153

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

415 405

452 557

Likvida medel vid årets slut

464 255

415 404

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar	100 år
Inventarier och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	850 417	787 464
Hysesintäkter, bostäder	181 107	176 911
Hysesintäkter, lokaler ej moms	139 133	136 620
El, ej moms	1 756	1 236
	1 172 413	1 102 231

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel grundavtal	46 871	45 234
Städning	58 719	53 104
Reparationer	44 277	34 199
Underhåll	31 796	144 375
Fastighetsel	48 568	94 774
Fjärrvärme	372 167	320 666
Vatten och avlopp	64 085	56 616
Avfallshantering	31 455	30 361
Fastighetsförsäkring	35 274	33 888
Kabel-TV och bredband	21 730	22 683
Fastighetsskatt	62 400	60 300
Övriga kostnader	10 664	3 081
Trädgårdsskötsel	3 233	2 900
	831 239	902 181

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 627	0
Telefon och hemsida	1 445	7 225
Revisionsarvode extern revisor	21 125	20 938
Ekonomisk förvaltning	56 164	40 997
Serviceavg till branschorgan	0	5 090
Bankkostnader	2 700	2 639
Övriga kostnader	4 975	5 993
	91 036	82 882

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 432 902	33 432 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 432 902	33 432 902
Ingående avskrivningar	-3 227 206	-2 977 502
Årets avskrivningar	-249 704	-249 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 476 910	-3 227 206
Utgående redovisat värde	29 955 992	30 205 696

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 860	244 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 860	244 860
Ingående avskrivningar	-167 836	-129 324
Årets avskrivningar	-38 512	-38 512
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 348	-167 836
Utgående redovisat värde	38 512	77 024

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	12 441	103
Avräkningsfordran på Fastum	305 340	358 343
	317 781	358 446

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	3 060	3 060
Kabel-TV	2 526	2 365
Försäkring	27 532	26 096
	33 118	31 521

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,88	2024-04-02	2 407 445	2 407 445
SBAB	4,94	2024-08-28	1 378 940	1 378 940
SBAB	4,86	2024-06-07	1 699 714	1 699 714
			5 486 099	5 486 099

Kortfristig del av långfristig skuld	0	66 452
---	---	--------

I årsredovisningen har föreningen valt att klassificiera lånen som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnad	22 612	15 461
Revisionsarvode	17 500	17 500
Sophantering	0	344
Fjärrvärme	54 121	49 507
Elavgifter	5 138	19 182
Förskottsbetalda hyror och avgifter	96 134	60 229
Vatten och avlopp	10 814	10 214
Hushållsavfall	3 387	4 525
	209 706	176 962

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
	13 700 000	13 700 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjer avgifterna för bostandrätterna med 7 % från jan 2024.

Bromma

Tomas Normark
Ordförande

Lena Häggroth

Klara Engstrand

Filip Bolinder

Britt-Marie Verner

Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 22:13

SENT BY OWNER:

Zimone Jansson · 17.05.2024 11:48

DOCUMENT ID:

HJMxOs4mC

ENVELOPE ID:

B1-g0s4XA-HJMxOs4mC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA HÄGGROT lena.haggroth@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 18:40 17.05.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/12) IP: 217.213.90.248
2. Lars Filip Gunnar Bolinder filleb_@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 22:28 17.05.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/13) IP: 155.4.92.155
3. BRITT-MARIE VERNER brittmarie.verner@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 23:32 17.05.2024 23:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/03) IP: 91.130.27.253
4. KLARA ENGSTRAND klara.engstrand@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 08:46 18.05.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/26) IP: 213.89.136.224
5. DAN HÅKANSSON Hakansson_dan@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 13:47 18.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/15) IP: 213.89.142.200
6. Tomas Manfred Normark tomas.normark@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:46 20.05.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/07) IP: 94.191.152.173
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	20.05.2024 22:13 20.05.2024 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

* 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