

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Herrgården 1

769627-2496

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herrgården 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har ordet

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Enligt underhållsplanen ska avsättning på 139 195 SEK göras under föreningens nionde år.
- Föreningen har installerat solceller på taket och planerar ett antal laddstolpar till elbilar.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30 av byggtreprenören Svenska Hem. Föreningens nuvarande ekonomiska plan och stadgar registrerades 2014-04-15 hos Bolagsverket. En uppdatering av stadgarna gjordes med extra stämma under 2018. Under juni 2015 var fastigheten färdigbyggd.

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

Styrelsen

Kari Fokstuen Bugge Ordförande 2022-2023

Sonja Jönsson Falk Kassör 2023-2024

Janne Lagebro Ledamot 2023-2024

Hogir Aslan Ledamot 2022-2023

Volodymyr Pavlenko Suppleant 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kari Fokstuen Bugge, Hogir Aslan och Volodymyr Pavlenko.

Styrelsen har under året avhållit 8st protokollförda sammanträden.

Revisor

Angelika Thor

ABC Revision

Valberedning

Jan Falk, Nicklas Rangwe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RetriVERN 1	2015	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

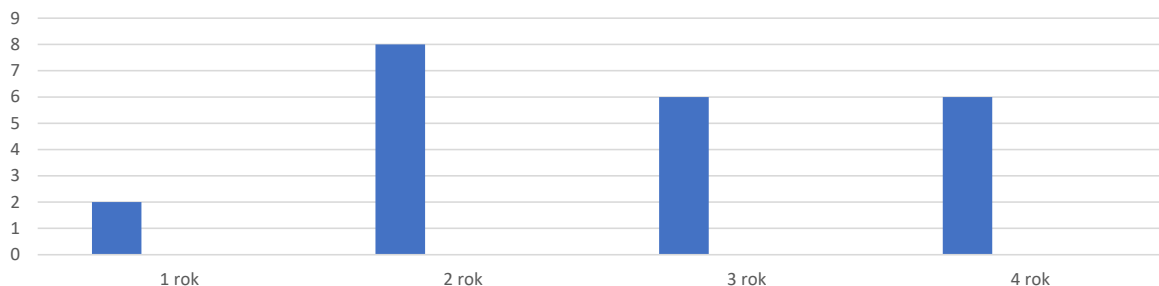
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2015.

Byggnadens totala bostadsyta är 1552 m², Föreningen har inga lokaler

Lägenheter

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 21 parkeringsplatser med hyresrätt. En av dessa parkeringsplatser är avsedd för moped/MC.

Lägenhetsfördelning



Teknisk status

Föreningen följer en plan upprättad av byggtreprenören avseende gradvis ökande avsättning till fond för periodiskt underhåll. För räkenskapsåret 2023 rekommenderas en avsättning på 139 195 SEK.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

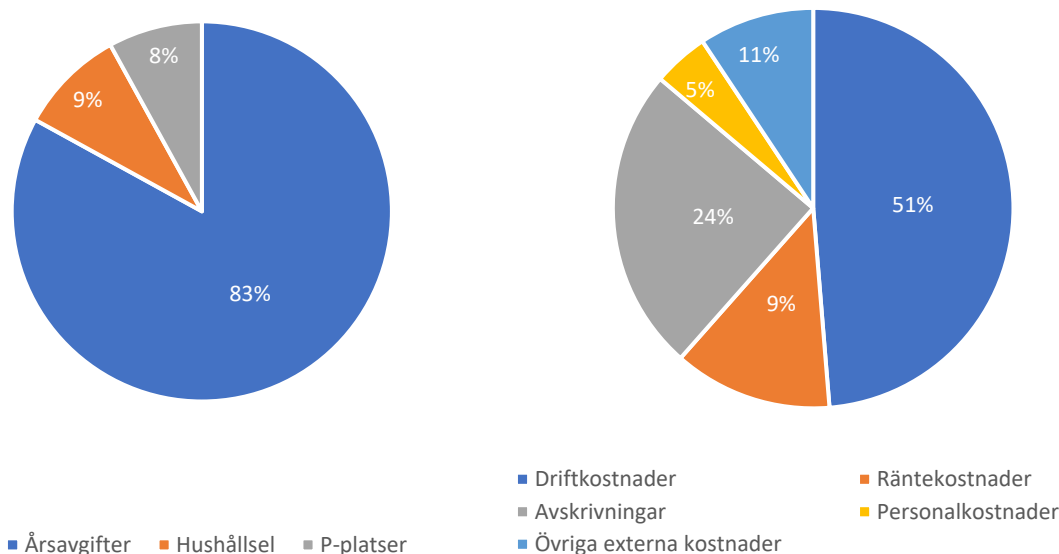
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	HSB
Städning	Maria Puts & Städ
Markskötsel	-
Snöröjning	-
Störning	Svenska Störningsjouren AB
Hisservice	Schindler
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	Sundbybergs stadsnät
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad Avfall och Vatten
Sophämtning	Sundbybergs stad Avfall och Vatten
Försäkring	If
Ekonomi	Visma
Hissbesiktning	Dekra

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och inga avgiftshöjningar planeras i nuläget. Intäkterna påverkas lite negativt av att 6 st parkeringsplatser inte är uthyrda. En plats är uthyrd till en bilpool.

Föreningen sköter ekonomin själv vilket ger en besparing på cirka 45000 kr per år.

Fördelning av intäkter och kostnader



För mer detaljerad specifikation av kostnader hänvisas till Resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 var föreningens nionde verksamhetsår.

Följande är en sammanfattning av vad som hänt under året:

– **Förändringar i styrelsen**

Ny i styrelsen är Volodymyr Pavlenko

Slutåtgärder efter 2 års besiktning

Vårt problem med FTX i två av lägenheterna kan tyvärr inte åtgärdas enligt extern expert som kontrollerat problemet. Styrelsen följer upp detta ärende.

– **OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)**

OVK skall enligt lag utföras vart 3:e år. Nästa kontroll blir 2024.

– **P-platser** Vi har en bilpool (anknuten till Toyota) som hyr 1 st P-plats av föreningen, 1st plats from september hyrs av Hyre AB.

– **Säkerhet** Vi har installerat skyltar för ”nödutgång” och ”branddörr” i källaren. Brandsläckare har satts upp i trapphuset på varje trappavsats. Varje lägenhet har fått en brandfilt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st. Överlåtelse under året: 0 st. Överlåtelse- och pantsättningsavgift som enligt stadgar kan tas ut användes inte under detta räkenskapsår. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st. Tillkommande medlemmar: 0 st. Avgående medlemmar: 0st. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut oförändrat: 33 st.

Flerårsöversikt (Tkr)

Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	685	685	685	685
Lån/m2 bostadsrättsyta (kr)	9 551	9 704	9 857	9 973
Lån/m2 totalyta (kr)	9 551	9 704	9 857	9 973
Sparande/m2 totalyta (kr)	193	166	-	-
Räntekänslighet (%)	14	14	-	-
Energikostnad/m2 totalyta (kr)	230	306	-	-
Årsavgifternas andel i % av				
totala rörelseintäkter	81,48	82,89	-	-
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	55	73	48	102
Nettoomsättning (tkr)	1 305	1 283	1 292	1 307

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 552 m2 bostäder.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 573 000	864 502	-576 936	-72 983	56 787 582
Avsättning till fond för yttre underhåll		136 465	-136 465		0
Disposition av föregående års resultat:			-72 983	72 983	0
Årets resultat				54 550	54 550
Belopp vid årets utgång	56 573 000	1 000 967	-786 384	54 550	56 84 132

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-786 384
årets vinst	54 550
	-731 835

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	139 195
	-871 030
	-731 835

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 304 770	1 282 509
Summa rörelseintäkter		1 304 770	1 282 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-590 680	-691 305
Övriga externa kostnader	4	-117 802	-151 411
Personalkostnader	5	-66 536	-60 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-354 637	-330 000
Summa rörelsekostnader		-1 129 655	-1 233 631
Rörelseresultat		175 115	48 878
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 565	-121 861
Summa finansiella poster		-120 565	-121 861
Resultat efter finansiella poster		54 550	-72 983
Resultat före skatt		54 550	-72 983
Årets resultat		54 550	-72 983

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 822 500	71 152 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	344 908	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 167 408	71 152 500
Summa anläggningstillgångar		71 167 408	71 152 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 630	7 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 015	61 856
Summa kortfristiga fordringar		91 645	69 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		715 873	878 198
Summa kassa och bank		715 873	878 198
Summa omsättningstillgångar		807 518	947 812
SUMMA TILLGÅNGAR		71 974 926	72 100 312

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

56 573 000

56 573 000

Fond för yttre underhåll

1 000 967

864 502

Summa bundet eget kapital**57 573 967****57 437 502*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-786 384

-576 937

Årets resultat

54 550

-72 983

Summa fritt eget kapital**731 835****-649 920****Summa eget kapital****56 842 132****56 787 582****Långfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

14 585 000

14 823 000

Summa långfristiga skulder**14 585 000****14 823 000****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

238 000

238 000

Leverantörsskulder

106 048

29 570

Övriga skulder

34 570

30 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

169 175

191 536

Summa kortfristiga skulder**547 793****489 730****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****71 974 926****72 100 312**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		54 550	-72 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		354 637	330 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		409 187	257 017
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 872	12 726
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 159	22 632
Förändring av leverantörsskulder		76 478	16 841
Förändring av kortfristiga skulder		-18 414	11 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten		445 220	320 588
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-369 545	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-369 545	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-238 000	-238 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 000	-238 000
Årets kassaflöde		-162 325	82 588
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		878 198	795 610
Likvida medel vid årets slut		715 873	878 198

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 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 218 791	1 181 319
Hyror garage och parkeringsplatser	85 979	101 190
	1 304 770	1 282 509

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	125 538	110 083
El	172 437	230 515
Sophämtning	43 693	40 777
Fastighetskötsel	67 343	53 895
Kabeltv	25 622	25 553
Ventilation	3 890	6 000
Vatten	58 378	86 261
Övriga kostnader	93 779	138 221
	590 680	691 305

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	41 264	48 946
Administrativa kostnader	47 613	75 332
Fastighetsförsäkring	28 924	27 133
	117 801	151 411

Not 5 Medelantalet anställda

Avser styrelsearvode, föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 600 000	39 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 600 000	39 600 000
Ingående avskrivningar	-2 447 500	-2 117 500
Årets avskrivningar	-330 000	-330 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 777 500	-2 447 500
Utgående redovisat värde	36 822 500	37 152 500
Bokfört värde byggnader	36 822 500	37 152 500
Bokfört värde mark	34 000 000	34 000 000
	70 822 500	71 152 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	369 545	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 545	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-24 637	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 637	0
		0
Utgående redovisat värde	344 908	

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån som förfaller senare än 5 år	13 395 000	13 633 000
	13 395 000	13 633 000

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 127 000	17 127 000
	17 127 000	17 127 000

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sonja Margareta Jönsson Falk

Kari Fokstuen Bugge

Janne Lagebro

Hogir Aslan

Volodymyr Pavlenko

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

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARI FOKSTUEN BUGGE

Styrelseledamot

Serienummer: 447d625d1b84d7[...]9e06dfa637d20

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-06-03 07:46:39 UTC



JAN LAGEBRO

Styrelseledamot

Serienummer: e6355babf2664d[...]517b92c1bdc5b

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-06-03 16:25:18 UTC



HOGIR ASLAN

Styrelseledamot

Serienummer: 4925b666ed274d[...]52dc9deecf3af

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-03 18:25:08 UTC



Sonja Margareta Falk

Styrelseledamot

Serienummer: 00d8caa79189cc[...]f3f336d3cfd81

IP: 77.53.xxx.xxx

2024-06-04 07:07:14 UTC



Volodymyr Pavlenko

Suppleant

Serienummer: f9c4fba7a8cfaa[...]0cbd870c3dbaa

IP: 194.68.xxx.xxx

2024-06-04 07:55:37 UTC



ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: bd49351b6f175a[...]c923ba59177e9

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-06-04 10:53:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: WNJPC-DGMP4-30QKI-8CTEU-TOTFG-C3D6N

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>