

# Brf Hjorthagshus

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för

# Brf Hjorthagshus

702000-8954

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjorthagshus, 702000-8954, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Liina Veidemann	Ordförande	2024
Ebba Hessling	Ledamot	2024
Felicia Geire	Ledamot	2024
Alida Almberg Bard	Ledamot	2024
Niklas De Mander	Ledamot	2024
Anton Agerberg	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Jonas Lindvall	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Elias Haraldsson, Moore Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2024
<u>Revisorssuppleanter</u>		
Niklas Holmberg Peters, Moore Allegretto AB	Revisorssuppleant	2024
<u>Valberedning</u>		
Anders Löffberg	Sammanställande	2024
Sofia Sundström		2024
Håkan Lyckeborg		2024



**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2023. Styrelsen har under året haft fortlöpande kontakt i olika föreningsangelägenheter och sammanträtt 21 gånger.

Under 2023 har 38 överlåtelseavtal inkommit (fg år inkom 45). Vid försäljning (överlåtelse) av en lägenhet är det viktigt att den överlåtna lägenheten kan identifieras på ett säkert sätt. Därför ska ett överlåtelsekontrakt - precis som under alla tidigare år - ange det tresiffriga lägenhetsnummer som Brf Hjorthagshus angivit för lägenheten. Detta nummer är också varje bostadsrättshavares medlemsnummer som används vid exempelvis den årliga föreningsstämman, vid ansökningar om andrahandsuthyrning eller all annan kontakt med föreningens styrelse. Det tresiffriga lägenhetsnumret ska även användas vid belåning av lägenheten (pantsättning) hos en bank.

Det nationella fyrsiffriga lägenhetsnumret som svenska myndigheter under början av år 2011 introducerat för lägenheterna ska endast användas i samband med frågor som rör folkbokföringen och är alltså en del av lägenhetens postadress.

**Allmänt om verksamheten**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 470 949 kr och planerat underhåll för 626 847 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

**Förvaltning**

Sedan år 2017 samarbetar föreningen med Bredablick Förvaltning för den löpande ekonomiska och tekniska förvaltningen samt för städning av trappuppgångar och gemensamma utrymmen samt skötsel av föreningens utomhusmiljö. Jourservice vid fel som kräver omedelbart ingripande sköts av Bredablicks samarbetspartner Snabba Ryck Fastighetsjour.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen är ansvarsförsäkrad i samma bolag.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaderna Jordledningen 1, Jordledningen 2, Kontakten 2, Ledningsstolpen 2, Likströmmen 1, Luftledningen 1, Luftledningen 2 och Växelströmmen 1 i Stockholms kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2025-04-01. Byggnaderna är uppförda år 1935 och har 351 lägenheter och 14 lokaler.

Föreningen upplåter 351 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 13 lokaler med hyresrätt.

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	350	0	1

Bostadsarea:	14 861 kvm
Total area hyreslokaler:	450 kvm
Total area brf-lokal:	287 kvm



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Reparation/Underhåll

Under början av 2023 slutfördes installationen av IMD-el och medlemmarna debiteras nu enligt tariff som täcker kostnader för medlemmens andel baserat på sin egen kWh-förbrukning, elöverföring, elnät, elskatt, administrering och moms. Elen debiteras tillsammans med medlemsavgiften och presenterar perioden, förbrukningen, och kostnaden.

Under 2023 har vi också genomfört spolning av vertikala stammar i hela föreningen. Detta är en del av det löpande underhållet och vi valde även att filma rören för att få kunskap och underlag för kommande behov och åtgärder.

Vi har också påbörjat takrenovering. Vid årets slut är vi klara med Krångedevägen och Motalavägen och kommer slutföra takrenoveringen på Untravägen och Älvkarleövägen under 2024. Renovering av taken är en förutsättning för att kunna komma vidare med eventuella solceller.

Föreningen har också genomfört en förstudie av solceller. Detta kommer följas av en bygglovsansökan för att se om vi får genomföra en installation av solceller på våra fastigheter. Solcellsfrågan kommer också kräva en röstning på föreningsstämma.

Byte av tvättmaskiner är ett fortgående arbete. Vi byter ut maskiner när de når slutet av sin livslängd och/eller det är bättre rent ekonomiskt att byta istället för att reparera. Detta arbete kommer fortsätta även under 2024.

### Underhållsplan

I samarbete med Bredablick har styrelsen tagit fram en underhållsplan som uppdateras årligen och sträcker sig 50 år framåt. Den uppdaterad underhållsplanen ger en god överblick över de projekt och investeringar som behöver prioriteras kommande 10-15 år och ger därmed styrelsen möjlighet att planera ekonomi långsiktigt. Pga av de ökade kostnader som skett generellt på marknaden under 2023 så har styrelsen gjort en del omprioriteringar för att inte driva på medlemsavgifterna för mycket.

Det kommer inom närmst åren inkomma förändringar i källsortering och avfallshanteringen. Stockholm Stad har ännu inte kommunicerat hur det praktiskt ska genomföras för äldre föreningar så där behöver vi som förening invänta information men vara beredda att agera relativt snabbt. I denna fråga kan vi också eventuellt hitta samarbeten med grannföreningar, även om dessa samarbeten oftast är svåra att samordna då varje föreningen driver sina frågor och sin sak.

### Kommunikation

Medlemskommunikation sker på föreningens hemsida. Som medlem har man specifik inloggning för att komma åt mer detaljerad information än vad som är öppet för allmänheten. Varje ny medlem för dessutom en medlemsfolder tillsammans med välkomstbrev utdelad vid inflyttning. Om medlem saknar inloggning till hemsidan, skicka ett email till: styrelsen@hjorthagshus.se.

### Hjorthagshusbladet aktualiseras ca en gång/månad

Nyhetsbrevet Hjorthagshusbladet skickas ut elektroniskt till de som anmält en e-post adress. Hjorthagshusbladet sätts också upp i trapphusen.

### Ekonomi

Inför 2024 höjdes årsmedlemsavgiften med 6%. Detta för att möta föreningens ökade drift- och arrendekostnader. I årsavgiften ingår värme och vatten. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Ett friköp av tomten av Stockholm Stad var inte ekonomiskt genomförbart och med de ökade räntekostnaderna vi sett under 2023 så känns de beslutet rätt i rådande situation.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	16 870	14 038	14 038	13 067
Resultat efter finansiella poster	2 033	2 091	1 850	1 904
Förändring av underhållsfond	474	-725	3 289	2 273
Resultat efter fondförändringar	1 559	2 816	-1 440	-369
Sparande kr / kvm	237	226	241	204
Soliditet %	46	49	45	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 029	854	854	798
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	92	92	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	957	854	854	798
Lokalhyra kr / kvm	1 631	1 625	1 533	1 311
Driftskostnad, kr / kvm	621	546	547	523
Energikostnad kr / kvm	331	276	283	251
Ränta, kr / kvm	25	5	4	3
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	39	38	229	148
Lån, kr / kvm	1 023	770	770	486
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	1 069	805	805	507
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Snittränta (%)	2,43	0,61	0,52	0,65

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 466 747</b>	<b>10 110 308</b>	<b>-3 133 295</b>	<b>2 091 166</b>
Disposition enligt föreningsstämma			2 091 166	-2 091 166
Avsättning till underhållsfond 2022		620 000	-620 000	
lanspråktagande av underhållsfond 2022		-146 115	146 115	
Årets resultat				2 033 295
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 466 747</b>	<b>10 584 193</b>	<b>-1 516 014</b>	<b>2 033 295</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 516 014
Årets resultat före fondförändring	2 033 295
Summa över/underskott	517 281
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	-633 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	626 847
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>511 128</b>

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 300 969	13 707 979
Övriga rörelseintäkter	3	1 272 578	330 127
<b>Summa rörelseintäkter</b>		16 573 547	14 038 106
Övriga rörelseintäkter	3	296 694	-
		16 870 241	14 038 106
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-1 470 949	-827 656
Planerat underhåll	5	-626 847	-146 115
Fastighetsavgift/skatt	6	-683 739	-659 169
Driftskostnader	6	-9 270 655	-7 982 806
Övriga kostnader	7	-731 074	-653 474
Personalkostnader	8	-340 610	-282 787
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 381 067	-1 323 489
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-14 504 941	-11 875 496
<b>Rörelseresultat</b>		2 365 300	2 162 610
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		60 838	3 337
Räntekostnader		-392 843	-74 780
<b>Summa finansiella poster</b>		-332 005	-71 443
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 033 295	2 091 167
<b>Resultat före skatt</b>		2 033 295	2 091 167
<b>Årets resultat</b>		2 033 295	2 091 166



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	21 636 043	22 561 047
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 009 167	1 253 878
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 000 000	657 600
		27 645 210	24 472 525
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	12	5 900	5 900
		5 900	5 900
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 651 110	24 478 425
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		12 716	52 468
Övriga fordringar		249 927	195 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 145 680	703 639
		1 408 323	951 613
<b>Kassa och bank</b>	14	6 846 419	4 188 283
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 254 742	5 139 896
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		35 905 852	29 618 321

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 466 747	5 466 747
Underhållsfond		10 584 193	10 110 308
		16 050 940	15 577 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 516 014	-3 133 295
Årets resultat		2 033 295	2 091 166
		517 281	-1 042 129
<b>Summa eget kapital</b>		16 568 221	14 534 926
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	-	-
		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	16 187 000	12 187 000
Leverantörsskulder		878 098	734 694
Skatteskulder		32 781	8 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 239 752	2 153 481
		19 337 631	15 083 395
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		35 905 852	29 618 321

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 365 300	2 162 609
Avskrivningar	1 381 067	1 323 489
	<b>3 746 367</b>	<b>3 486 098</b>
Erhållen ränta	60 838	3 337
Erlagd ränta	-392 843	-74 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 414 362</b>	<b>3 414 655</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-442 814	-235 283
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	240 341	-362 058
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 211 889</b>	<b>2 817 314</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 553 752	-799 459
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 553 752</b>	<b>-799 459</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 000 000	-
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 658 137</b>	<b>2 017 855</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 188 283</b>	<b>2 170 428</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 846 420</b>	<b>4 188 283</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Redovisning av intäkter**

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

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

**Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	120 år
El	60 år
VA, sanitet	50 år
Fönster	30 år
Tak	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år



**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	14 219 818	12 693 111
Årsavgifter lokaler	274 560	245 148
Hyror lokaler	659 255	649 480
Övriga objekt	147 336	120 240
<b>Summa</b>	<b>15 300 969</b>	<b>13 707 979</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	1 051 212	-
Överlåtelseavgifter	52 363	54 054
Andrahandsuthyrningsavgifter	75 285	59 099
Övriga intäkter	93 718	216 974
Försäkringsersättningar	296 694	-
<b>Summa</b>	<b>1 569 272</b>	<b>330 127</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 23 079 kr i form av pantsättningsavgifter och 62 603 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	43 367	11 850
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	49 244	29 024
Armaturer, gemensamma utrymmen	30 381	13 340
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 803	40 840
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 137	-
VA & sanitet, installationer	75 285	88 853
Värme, installationer	22 094	46 770
Ventilation, installationer	2 538	-
El, installationer	36 189	9 040
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 761	5 290
Övriga installationer	6 894	10 941
Huskropp	-	3 113
Vattenskador	1 106 056	559 450
Klottersanering	2 200	-
Skadedjur	-	9 146
<b>Summa</b>	<b>1 470 949</b>	<b>827 657</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	129 384	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	45 000	-
VA & sanitet, installationer	424 963	-
Ventilation, installationer	27 500	-
Huskropp, tak	-	146 115
<b>Summa</b>	<b>626 847</b>	<b>146 115</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	683 739	659 169
Teknisk förvaltning	1 127 214	950 522
Besiktningskostnader	1 950	14 463
Bevakningskostnader	11 608	10 906
Serviceavtal	321 633	204 816
Förbrukningsmaterial	34 749	36 702
Övriga utgifter för köpta tjänster	47 792	26 995
El	1 036 125	512 915
Uppvärmning	3 556 819	3 313 002
Vatten och avlopp	647 467	547 004
Avfallshantering	364 750	290 196
Försäkringar	240 815	208 165
Systematiskt brandskyddsarbete	37 400	37 604
Tomträttsavgälder	1 366 400	1 366 400
Kabel-TV	135 744	123 113
Bredband	334 644	334 644
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 545	5 359
<b>Summa</b>	<b>9 954 394</b>	<b>8 641 975</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 867	-
Kontorsmaterial och trycksaker	15 444	3 353
Tele och post	28 012	19 555
Förvaltningskostnader	422 960	408 282
Revision	48 438	48 438
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	4
Jurist- och advokatkostnader	175 935	62 969
Bankkostnader	4 220	1 634
IT-tjänster	1 598	1 598
Övriga externa tjänster	4 375	72 363
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 200	12 020
Övriga externa kostnader	1 024	23 258
<b>Summa</b>	<b>731 074</b>	<b>653 474</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	226 781	193 200
Övriga kostnadsersättningar	2 400	1 925
Löner till anställda	43 000	37 500
<b>Summa</b>	<b>272 181</b>	<b>232 625</b>
Sociala avgifter	68 429	50 162
<b>Summa</b>	<b>340 610</b>	<b>282 787</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	925 004	925 003
Inventarier, maskiner och installationer	456 063	398 486
<b>Summa</b>	<b>1 381 067</b>	<b>1 323 489</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 470 842	60 470 842
-Markanläggningar	107 554	107 554
-Pågående nyanläggningar	657 600	-
	61 235 996	60 578 396
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	3 342 400	657 600
	3 342 400	657 600
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>64 578 396</b>	<b>61 235 996</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-37 909 795	-36 984 792
-Markanläggningar	-107 554	-107 554
	-38 017 349	-37 092 346
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-925 004	-925 003
	-925 004	-925 003
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-38 942 353</b>	<b>-38 017 349</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 636 043</b>	<b>23 218 647</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 636 043	22 561 047
Pågående nyanläggningar	4 000 000	657 600
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	689 000 000	689 000 000
Lokaler	12 600 000	12 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>701 600 000</b>	<b>701 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>199 000 000</i>	<i>199 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 273 701	3 131 842
	3 273 701	3 131 842
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 211 352	141 859
	1 211 352	141 859
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 485 053</b>	<b>3 273 701</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 019 823	-1 621 337
	-2 019 823	-1 621 337
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-456 063	-398 486
	-456 063	-398 486
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 475 886</b>	<b>-2 019 823</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 009 167</b>	<b>1 253 878</b>

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 900	5 900
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 900</b>	<b>5 900</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna el-intäkter	396 793	-
Förutbetalda kostnader	748 887	703 639
<b>Summa</b>	<b>1 145 680</b>	<b>703 639</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 846 420	4 188 283
<b>Summa</b>	<b>6 846 420</b>	<b>4 188 283</b>



Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 187 000	12 187 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 187 000	12 187 000

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	16 187 000	12 187 000
Summa	16 187 000	12 187 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,656 %	2024-07-08	-	2 950 000	-	2 950 000
Stadshypotek*	4,656 %	2024-07-08	-	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank*	4,675 %	2024-09-28	3 687 000	-	-	3 687 000
Swedbank*	4,517 %	2024-09-28	4 500 000	-	-	4 500 000
Swedbank*	4,675 %	2024-09-28	1 000 000	-	-	1 000 000
Swedbank*	4,675 %	2024-09-28	3 000 000	-	-	3 000 000
Summa			12 187 000	4 000 000	-	16 187 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	111 995
Upplupna räntekostnader	64 566	12 026
Förutbetalda intäkter	1 252 672	1 217 916
Upplupna driftskostnader	784 523	811 544
Summa	2 239 752	2 153 481

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Årsavgifterna har höjts med 6 % per 1 januari 2024.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	27 314 000	27 314 000
Summa ställda säkerheter	27 314 000	27 314 000
I eget förvar	8 892 000	12 640 000



## Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Liina Veidemann  
Styrelseordförande

Ebba Hessling

Felicia Geire

Alida Almberg Bard

Niklas De Mander

Anton Agerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Moore Allegretto AB

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor










Brf Hjorthagshus, årsredovisning 2023

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 22 2024 04:17PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION  
DOKUMENTNUMMER:  
65FC4B6630C15  
MAR 22 2024 04:17PM



Mar 21 2024 04:06PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Mar 21 2024 05:08PM	Liina Veidemann granskade dokumentet:
Mar 21 2024 05:11PM	 LIINA VEIDEMANN signerade dokumentet
Mar 21 2024 05:15PM	Ebba Hessling granskade dokumentet:
Mar 21 2024 05:16PM	 EBBA L H B HESSLING signerade dokumentet
Mar 21 2024 08:02PM	Felicia Geire granskade dokumentet:
Mar 21 2024 08:07PM	 Felicia Rebecka Geire signerade dokumentet
Mar 21 2024 06:06PM	Alida Almberg Bard granskade dokumentet:
Mar 21 2024 06:16PM	 Alida Josefine Erika Almberg Bard signerade dokumentet
Mar 22 2024 08:54AM	Niklas De Mander granskade dokumentet:
Mar 22 2024 08:58AM	 Niklas Lars Oskar De Mander signerade dokumentet
Mar 22 2024 01:48PM	Anton Agerberg granskade dokumentet:
Mar 22 2024 03:38PM	 Per Anton Agerberg signerade dokumentet
Mar 22 2024 04:15PM	Elias Haraldsson granskade dokumentet:
Mar 22 2024 04:17PM	 Elias Lars Magnus Haraldsson signerade dokumentet
Mar 22 2024 04:17PM	Dokumentet har signerats





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjorthagshus

Org.nr 702000-8954

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjorthagshus för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 mars 2024

Moore Allegretto AB

---

Elias Haraldsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

