

Årsredovisning 2023

Brf Hundrovan 2

769608-7399



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hundrovan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-11. Stadgar registrerades 2022-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hundrovan 2	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 12 bostadsrätter om totalt 512 kvm. Byggnadernas totalyta är 512 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ola Areskoug Göthe	Ordförande
Alice Kajsa Thyra Britta Sixtensson	Styrelseledamot
Amanda Tropp	Styrelseledamot
Cora Weidhagen Van Hal	Styrelseledamot
Henrietta Andersson	Styrelseledamot
Joel Sundberg	Styrelseledamot
Malin Karvonen	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny torktumlare till tvättstugan
- 2021** ● Nya elmätare
Nya soptunnor tillsammans med Hundrovan 1
- 2019** ● Ny armatur i trapphus
Målning av tak, väggar och trapppräcken i trapphus
- 2018** ● Barnvagnsramp till källare
- 2017** ● Bygge av uteplats

Planerade underhåll

- 2024** ● Dränering av husgrund

Avtal med leverantörer

Bredband fiber	OBE Network
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
TV	Tele2
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten och avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning genomfördes i november 2023 på grund av rådande räntehöjningar.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Byte av bredbandsleverantör till OBE Network. Fiberanslutning 1000/1000 Mbit/s.
Städhuset i Stockholm AB intagna för städning av trapphuset en gång i månaden.

Övriga uppgifter

Fuktutredning i de två källarlägenheterna under hösten 2023 har lett till beslut om dränering av husgrund. Ansvarsutredning pågår gällande renovering av lägenheterna.

Utredning pågår även gällande problem med kallt element i en av lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	613	608	598	607
Resultat efter fin. poster	-83	32	54	-27
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	374	351	328	305
Taxeringsvärde	14 800	14 800	9 968	9 968
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	906	906	906
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,8	71,1	72,2	71,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 398	6 521	6 664	6 480
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 961	6 075	6 208	6 037
Sparande per kvm totalyta, kr	-49	175	219	61
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	39	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	449	392	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	69	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	565	501	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,45	3,18	2,47	2,16
Räntekänslighet (%)	7,01	7,20	7,36	7,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Ökade räntekostnader och oväntade underhållsutgifter såsom ny torktumlare har påverkat föreningens resultat. För att åtgärda detta har en hyreshöjning utförts i november 2023 vilket var något sent för att hålla jämn takt med ökade kostnader. Ytterligare en hyreshöjning väntas fr.o.m. maj 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 842	-	-	5 842
Fond, yttre underhåll	351	-	23	374
Balanserat resultat	-569	32	-23	-561
Årets resultat	32	-32	-83	-83
Eget kapital	5 655	0	-83	5 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-561
Årets resultat	-83
Totalt	-644
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	23
Balanseras i ny räkning	-667
	-644

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	613	608
Övriga rörelseintäkter	3	3	-0
Summa rörelseintäkter		615	608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-404	-351
Övriga externa kostnader	8	-71	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58	-58
Summa rörelsekostnader		-533	-476
RÖRELSERESULTAT		82	131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-168	-100
Summa finansiella poster		-166	-100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-83	32
ÅRETS RESULTAT		-83	32

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 430	8 488
Maskiner och inventarier	11	33	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 462	8 488
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 462	8 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	0
Övriga fordringar	12	20	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25	26
Summa kortfristiga fordringar		55	47
Kassa och bank			
Kassa och bank		289	375
Summa kassa och bank		289	375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		344	422
SUMMA TILLGÅNGAR		8 806	8 910

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 842	5 842
Fond för yttre underhåll		374	351
Summa bundet eget kapital		6 216	6 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-561	-569
Årets resultat		-83	32
Summa fritt eget kapital		-644	-538
SUMMA EGET KAPITAL		5 571	5 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 111
Summa långfristiga skulder		0	3 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 052	0
Leverantörsskulder		50	30
Skatteskulder		40	22
Övriga kortfristiga skulder		1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	91	93
Summa kortfristiga skulder		3 234	145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 806	8 910

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82	131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	58	58
	141	190
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-168	-100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25	90
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7	-2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5	95
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-59	-68
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59	-68
ÅRETS KASSAFLÖDE	-86	27
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	375	348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	289	375

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hundrovan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,97 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	436	432
Hysesintäkter, bostäder	40	40
Hysesintäkter, p-platser	18	12
Övriga intäkter	119	123
Summa	613	608

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	3	0
Summa	3	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	-3
Besiktning och service	5	0
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	23	9
Summa	28	7

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	9
Tvättstuga	0	0
Försäkringsärenden/vattenskada	13	0
Summa	13	9

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32	20
Uppvärmning	230	201
Vatten	27	36
Sophämtning	15	39
Summa	304	296

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15	14
Kabel-TV	4	4
Fastighetsskatt	40	21
Summa	59	39

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	38	36
Ekonomisk förvaltning	32	31
Summa	71	67

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	168	100
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	168	100

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 373	9 373
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 373	9 373
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-886	-827
Årets avskrivning	-58	-58
Utgående ackumulerad avskrivning	-944	-886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 430	8 488
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 372</i>	<i>3 372</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 000	6 000
Taxeringsvärde mark	8 800	8 800
Summa	14 800	14 800

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	33	0
Utgående anskaffningsvärde	33	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20	21
Summa	20	21

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
El	0	2
Försäkringspremier	7	6
Kabel-TV	1	1
Förvaltning	9	8
Summa	25	26

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2023-01-26	5,17 %	3 052	3 111
Summa			3 052	3 111
Varav kortfristig del			3 052	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 712 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	9
El	2	3
Uppvärmning	36	33
Vatten	8	8
Förutbetalda avgifter/hyror	43	41
Summa	91	93

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 7 % fr.o.m. maj 2024. Dränering av husgrund väntas under 2024.

Underskrifter

Ort och datum

Ola Areskoug Göthe
Ordförande

Alice Kajsa Thyra Britta Sixtensson
Styrelseledamot

Amanda Tropp
Styrelseledamot

Cora Weidhagen Van Hal
Styrelseledamot

Henrietta Andersson
Styrelseledamot

Joel Sundberg
Styrelseledamot

Malin Karvonen
Styrelseledamot



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:57

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann • 03.05.2024 12:29

DOCUMENT ID:

H1mnc2NfMC

ENVELOPE ID:

SJf3cnNfGC-H1mnc2NfMC

DOCUMENT NAME:

Hundrovan 2.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Kajsa Thyra Britta Sixtensson kajsasixtensson@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:50 03.05.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/09) IP: 195.198.168.133
2. JOEL SUNDBERG joel.sundberg.1@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:19 03.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/09/24) IP: 217.213.142.176
3. AMANDA TROPP amanda.tropp1@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 15:12 03.05.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/12) IP: 83.185.34.108
4. Malin Karvonen malin.karvonen@live.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:49 06.05.2024 09:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/28) IP: 45.141.108.210
5. Cora Weidhagen Van Hal corawvanhal@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 08:25 07.05.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/06) IP: 165.1.243.4
6. HENRIETTA ANDERSSON Henrietta1andersson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:26 08.05.2024 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/31) IP: 193.180.96.163
7. OLA ARESKOU GÖTHE olagothe@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 10:57 10.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/16) IP: 217.213.81.140

* 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