



Årsredovisning 2023



Brf Husarviken

Org nr 769612-7807

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 bostadsrättslägenhet.

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 Husarviken, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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 den 11 september 2019.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger tomträtten Garphyttan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 2 976 kvm. Föreningen har också 20 garageplatser (10 av dem med laddstolpe för elbil) samt 2 MC-platser.

Från 2021-07-01 gäller följande Tomträttsavgäld enligt Exploateringskontoret.

	Avgäldsperiod	Total avgäld
År 1	2021-07-01 - 2022-06-30	515 500
År 2	2022-07-01 - 2023-06-30	581 900
År 3	2023-07-01 - 2024-06-30	648 300
År 4	2024-07-01 - 2025-06-30	714 700

Från år 5 - 10 gäller Tomträttsavgäld 781 200 kr/år.

Avier för tomträttsavgälden betalas kvartalsvis.

Lägenhetsfördelning:

			<u>Andelstal</u>
2 st lgh	1 rum och kök	51 kvm	1,8663 %
2 st lgh	2 rum och kök	59 kvm	2,1329 %
12 st lgh	2 rum och kök	62 kvm	2,1944 %
2 st lgh	2 rum och kök	74 kvm	2,4405 %
8 st lgh	3 rum och kök	76 kvm	2,5841 %
8 st lgh	3 rum och kök	84 kvm	2,7482 %
2 st lgh	3 rum och kök	92 kvm	2,9122 %
4 st lgh	3 rum och kök	100 kvm	3,0763 %

Entreprenad, garantibesiktning och garantitid

Entreprenaden (byggandet av husen) blev godkänt på ett slutmöte som hölls den 27 februari 2013. Garantitiden var fem år och började den 28 februari 2013 och löpte fram till den 27 februari 2018.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter, vilket betyder att de enskilda lägenheterna inte behöver teckna en sådan försäkring genom hemförsäkringen.

Samfällighet (GA1)

Föreningen är delaktig i en samfällighet som formellt heter Garphyttans samfällighetsförening och benämns GA1 (gemensamhetsanläggning 1). Samfälligheten har tre parter, Brf Husarviken, Brf Husarhagen och Brf Norra Djurgårdsstaden. Dessa tre föreningar är de föreningar som finns i kvarteret Garphyttan och samfälligheten är för de gemensamma utrymmena, det vill säga gård och garage. GA1 har en egen styrelse som utses av de tre parterna. Gemensamma frågor är till exempel skötsel av gård, snöröjning och garaget (funktionalitet och städning, men inte administration av garageplatser). Garaget innehåller totalt 106 bilplatser samt 8 MC-platser, varav Brf Husarviken disponerar 20 bilplatser och 2 MC-platser. Föreningens andelstal för GA1 är 40/192 (20,83 procent). Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Delägarförvaltning (GA2)

Föreningen är delaktig i en delägarförvaltning som inte har något juridiskt namn men som i dagligt tal brukar benämnas GA2 (gemensamhetsanläggning 2). GA2 har två parter vilka är Brf Husarviken och Brf Husarhagen. GA2 har ingen styrelse utan sköts i dialog mellan styrelserna i de respektive föreningarna. Inom GA2 inkluderas undercentral (inkommande fjärrvärme), stadsvatten, el- och telerum, spillvattenledning, miljörum (Fågelhundsgatan 22), cykelförråd (mellan Fågelhundsgatan 18 och 20) och cykelparkeringar (på gården och ut mot gatan) samt den del av sopsugsanläggning som finns inom kvarteret Garphyttan. Ursprungligen planerades Brf Husarviken och Brf Husarhagen som en förening men delades sedan upp av NCC innan försäljning. Eftersom föreningarna planerades som en förening, och inte som två separata, finns alla tekniska system och utrustning bara i en av föreningarna, det vill säga i Brf Husarhagen. Föreningens andelstal för GA2 är 40/123 (32,52 procent).

Servitut

Fastigheten har rätt att anlägga och bibehålla ledningar för fjärrvärme, el och tele på fastigheten Garphyttan 2 (Brf Husarhagen).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 182 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 96 000 000 kr och markvärdet 86 000 000 kr. Värdeår är 2013.

Fastighetsavgift

Fastigheten är helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsavgift ska därmed betalas från 2029.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler. Hit räknas garaget med ett taxeringsvärde på 13 800 000 kr. Föreningens andel är 2 875 000 5/24. Fastighetsskatten debiteras med 28 750 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Omförhandling ska ske senast sex månader innan avtalet löper ut. Om det inte sker förlängs avtalet med ett år löpande.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt fastighetsjour. Sjödalens ansvarar även för teknisk förvaltning i GA1 och GA2.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 758 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen. Enligt föreningens stadgar ska avsättningen göras med ett belopp motsvarande minst 50 kronor per kvadratmeter BOA. För 2023 föreslår Styrelsen en avsättning om 64 kr/kvm.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens planerade underhåll

Under 2023 gjordes en genomgång av fastigheten och underhållsplanen uppdaterades.

Utförda underhållsåtgärder under 2023

Extra hörnskydd uppsatta i entré och trapphus.

Taksäkerheten besiktad och godkänd.

Energideklaration genomförd.

Stampsolning, offerter intagna, genomförande i januari 2024.

Planerade underhållsåtgärder för de närmaste sju åren

2023	Byte plastmatta hiss, vilande, behov finns ej i dagsläget.	8 000 kr
2023	Dammbidning golv cykelrum, under utredning	6 000 kr
2024	OVK	31 000 kr
2024	Oljning av entrépartier mot gård	5 000 kr
2025	Sotning av kaminer	0 kr
2025	Dammbidning golv elrum	1 000 kr
2026	Målning entre- och källarplan	72 000 kr
2027	Målning golv förråd/barnvagnsrum	14 000 kr
2027	Målning golv sluss till garage	3 000 kr
2027	Målning golv förråd	9 000 kr
2028	Byte av automatiska dörröppnare	87 000 kr
2028	Byte plastmatta hiss	9 000 kr
2028	Byte portkodlås	3 000 kr
2028	Byte porttelefon	29 000 kr
2028	Oljning av entrepartier mot Fågelhundsgatan	29 000 kr

2028	Besiktning taksäkerhet	7 000 kr
2029	Brandskyddskontroll kaminer	0 kr
2029	Sotning kaminer	0 kr
2029	Oljning av entrepartier mot gård	6 000 kr

Planerade underhållsåtgärder GA1 för de närmaste sju åren

2023	Byte av lampor enligt EU direktiv	170 000 kr
2023	Målning sockel portik	7 000 kr
2024	Byte av leksand sandlåda och stridsand samt komplettering av grusytor	17 000 kr
2024	OVK garage	17 000 kr
2025	Komplettering grusytor vid cykelställ	5 000 kr
2025	Lasering träräcke vid uppgång gård	4 000 kr
2026	Byte av kullager i ventilationsfläktar	13 000 kr
2027	Dammbindning golv i garaget samt i fläktrummet	95 000 kr
2028	Linjemålning p -platser garage	14 000 kr
2029	OVK garage	17 000 kr

De uppskattade kostnaderna för underhållsåtgärder för GA1 motsvarar Brf Husarvikens andel enligt andelstal 40/192 (20,83 procent).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte den 22 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Landgren	Ordförande
	Marianne Zsigmond	Sekreterare
	Björn Hallerby	Fastighet
	Ann Bergström	Ledamot
	Helén Zetterman	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Parameter Revision AB med Frida Sylvén som huvudansvarig.

Valberedning

Cathrine Hedborg sammankallande
Marianne Schale

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energideklaration är gjord och uppsatt i entrén.
- Stampsolning beslutad och utföres i januari 2024.
- Taksäkerheten kontrollerad och godkänd.
- Våra stadgar motsvarar nya BRL.
- Genomgång med Advokat Johanna Hållén för att överklaga höjt taxeringsvärde med +47%. Styrelsen beslutade på inrådan av advokaten att inte överklaga fastighetstaxeringen.
- Investering av ny belysning i gemensamma utrymmen av Miljöbelysning AB enligt EU direktiv.
- Genomgång av elstöd beviljas ej pga av fast elpris till 2024-10-31.
- Tre månaders eftersläpning av el- och varmvattendebitering har fasats ut.
- Beslut att höja månadsavgift och garagehyror med +15% per 2024-01-01.
- Vi har fått dispens från kravet på att ordna matavfallsinsamlingen på annat sätt än avfallskvarnar, vilka inte längre är godkända för matavfallsinsamling, till den 1/7 2024 eller längre, beroende på färdigställandet av eftersorteringsanläggningen Resursåtervinning Stockholm.
- Vi har tagit 2022 års kostnader för driften av sopsug på grund av en felperiodisering.
- Personalkostnader på 66.000 kr är hänförligt till tidigare år som har bokats i resultatet 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (58) medlemmar. Under året har 6 (4) medlemmar tillträtt samt 7 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 565	2 583	2 565	2 588	2 621
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 959	-1 499	-1 408	-1 489	-1 517
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-97	403	454	372	344
Taxeringsvärde, tkr	182 000	182 000	132 000	132 000	132 000
Varav byggnad, tkr	86 000	86 000	75 000	75 000	75 000
Soliditet (%)	90,8	90,9	90,9	90,8	90,7
Bankskuld, tkr	14 696	14 715	15 034	15 353	15 672
Eget kapital	152 273	154 232	155 730	157 138	158 627
Belåningsgrad (%)	9	9	11	12	12
Avsättning UH fond/kvm	64	57	57	63	53
Ianspråkstagande av UH fond/kvm	0	0	22	1	21
Avskrivning/m ² byggnadsyta	626	626	626	626	626
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	762	758	747	695
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 938	4 944	5 052	5 159	5 266
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 938	4 944	5 052	5 159	5 266
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1	122	153	148	116
Räntekänslighet (%)	6,5	6,5	6,7	6,9	7,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	199	192	167	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,5	87,4	87,5	85,9	79,9

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från 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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror till stor del på stora avskrivningar av byggnad/tomträtt.
Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 475 502	41 491 498	1 460 048	-11 696 865	-1 498 507	154 231 676
Disposition av föregående års resultat:			190 464	-1 688 971	1 498 507	0
Årets resultat					-1 958 757	-1 958 757
Belopp vid årets utgång	124 475 502	41 491 498	1 650 512	-13 385 836	-1 958 757	152 272 919

En bostadsrättsförening kan redovisa underskott ett eller flera år och till och med en ansamlad förlust i det egna kapitalet utan att det innebär något ansvar för styrelseledamöterna, under förutsättning att likviditeten i föreningen är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Under de förutsättningarna kan inte en räkenskapsmässig förlust under ett eller flera år i följd i sig vara ansvarsgrundande.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 385 837
årets förlust	-1 958 757
	-15 344 594

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar 50 kr/kvm	148 800
ytterligare avsättning enligt styrelsens förslag 14 kr/kvm	41 664
ianspråktagande av yttre fond	-94 020
i ny räkning överföres	-15 441 038
	-15 344 594

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 565 057	2 582 860
Övriga rörelseintäkter	3	10 020	10 660
Summa rörelseintäkter		2 575 077	2 593 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 044 412	-1 827 145
Övriga externa kostnader	5	-231 235	-186 664
Personalkostnader	6	-147 356	-74 610
Avskrivningar		-1 861 712	-1 861 712
Summa rörelsekostnader		-4 284 715	-3 950 131
Rörelseresultat		-1 709 638	-1 356 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 890	2 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 009	-144 716
Summa finansiella poster		-249 119	-141 896
Resultat efter finansiella poster		-1 958 757	-1 498 507
Årets resultat		-1 958 757	-1 498 507

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	166 427 000	168 276 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	61 336	74 048
Summa materiella anläggningstillgångar		166 488 336	168 350 048
Summa anläggningstillgångar		166 488 336	168 350 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 197	1 514
Övriga fordringar	9	456 039	714 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	242 785	343 388
Summa kortfristiga fordringar		697 627	1 059 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		518 583	307 472
Summa kassa och bank		518 583	307 472
Summa omsättningstillgångar		1 216 209	1 367 117
SUMMA TILLGÅNGAR		167 704 545	169 717 165

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 967 000	165 967 000
Fond för yttre underhåll		1 650 512	1 460 048
Summa bundet eget kapital		167 617 512	167 427 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 385 837	-11 696 865
Årets resultat		-1 958 757	-1 498 507
Summa fritt eget kapital		-15 344 594	-13 195 373
Summa eget kapital		152 272 918	154 231 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 350 000	10 450 000
Summa långfristiga skulder		6 350 000	10 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 345 750	4 264 750
Förskott från kunder		500	0
Leverantörsskulder		155 367	283 124
Skatteskulder		57 495	61 250
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	521 925	426 365
Summa kortfristiga skulder		9 081 627	5 035 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 704 545	169 717 165

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 958 757	-1 498 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 861 712	1 861 712
Förändring skatteskuld/fordran		-3 755	-3 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-100 800	359 455
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 711	-1 514
Förändring av kortfristiga fordringar		71 810	16 050
Förändring av leverantörsskulder		-127 757	178 560
Förändring av kortfristiga skulder		4 177 650	-244 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 023 614	308 484
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 100 000	0
Årets kassaflöde		-76 386	308 484
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 015 662	707 178
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		939 276	1 015 662

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 068 299	2 068 272
Garage	307 200	308 658
Vatten	29 541	31 205
El	160 018	171 947
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 777
	2 565 058	2 582 859

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband (vatten och el efter individuell förbrukning).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 150	2 300
Övriga intäkter	6 870	8 360
	10 020	10 660

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	178 200	169 236
Hyra av entrémattor	17 291	15 334
Serviceavtal	0	12 390
Hisskostnader	35 799	34 969
Gemensamhetsanläggning GA1 Garphyttans SFF	162 500	114 937
Gemensamhetsanläggning GA2	17 748	40 704
Reparationer	38 119	58 149
Sopsugsanläggning	49 840	0
Planerat underhåll	94 020	0
El	281 085	287 091
Värme	253 663	232 194
Vatten och avlopp	89 724	72 366
Avfallshantering	24 368	56 787
Försäkringskostnader	33 225	29 725
Tomträttsavgäld	615 100	548 700
Kabel-TV	38 312	38 888
Bredband	107 374	109 580
Förbrukningsmaterial	5 971	5 110
Hyra för lokal	500	0
Trivselåtgärder	1 574	987
	2 044 413	1 827 147

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	28 745	28 750
Telefoni	2 025	0
Hemsida	1 485	1 485
Porto	2 814	4 188
Revisionsarvode	28 012	24 375
Ekonomisk förvaltning	86 520	90 517
Bankkostnader	2 272	3 469
Juridisk konsultation	28 475	0
Underhållsplan	7 425	7 425
Övriga poster	43 462	26 455
	231 235	186 664

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	116 000	60 000
Sociala avgifter	31 356	14 610
	147 356	74 610

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Ingående avskrivningar byggnader	-11 583 000	-10 296 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 287 000	-1 287 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-12 870 000	-11 583 000
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	56 200 000	56 200 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-5 058 000	-4 496 000
Årets avskrivningar tomträtt	-562 000	-562 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-5 620 000	-5 058 000
Utgående redovisat värde	166 427 000	168 276 000
Taxeringsvärden byggnader	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärden mark	86 000 000	86 000 000
	182 000 000	182 000 000

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 125	127 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 125	127 125
Ingående avskrivningar	-53 077	-40 365
Årets avskrivningar	-12 712	-12 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 789	-53 077
Utgående redovisat värde	61 336	74 048

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 346	6 540
Avräkningskonto förvaltare	420 693	708 190
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	456 039	714 742

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgäld	162 075	145 475
Ekonomisk förvaltning	24 322	17 656
Försäkringspremier	11 579	10 068
Mätdata	6 627	5 648
Avräkning GA:2	0	90 000
Bredband	24 271	26 855
Uppdatering underhållsplan	4 331	4 331
Gemensamhetsanläggning GA:1 Garphyttans SFF	0	33 805
Kabel-TV	9 580	9 550
	242 785	343 388

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,68	2024-06-28	2 550 000	2 550 000
SEB	0,59	2024-06-28	4 100 000	4 100 000
SEB	0,89	2026-06-28	6 350 000	6 350 000
SEB	4,68	2024-06-28	1 695 750	1 714 750
Avgår kortfristig del av lån			-8 345 750	-4 264 750
			6 350 000	10 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 8 345 750 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	13 144	10 704
Styrelsearvoden	66 000	10 000
Sociala avgifter	20 737	3 142
Beräknat arvode för revision	31 200	23 000
El	25 425	25 261
Övriga kostnader GA2	116 007	119 997
Förutbetalda avgifter och hyror	247 387	207 513
Exploateringskontoret	0	26 748
Övriga upplupna kostnader	2 025	0
	521 925	426 365

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans Landgren
Ordförande

Björn Hallerby

Marianne Zsigmond

Ann Bergström

Helén Zetterman

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

Frida Sylvén
Revisor
Parameter Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Husarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-12 08:13:30

Dokumentet är undertecknat av:

 ANN BERGSTRÖM (19651114XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 19:53:09
 BJÖRN HALLERBY (19561017XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-10 14:46:09
 FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor	2024-05-12 08:13:29
 HANS LANDGREN (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 14:58:34
 Mariann Eva Zsigmond (19610103XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-06 17:14:06
 Helen Margareta Zetterman (19650821XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 20:16:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Husarviken.pdf (426559 byte)

90645B134784DB2681402D7E67D04C172A6458D457C7E057A1E777A17BE1EDB9FAC17E08CDF5CF19CDF7
73F3B02CCBA5729C362D2C9C40D962349C0A508F2404

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Husarviken
Org.nr. 769612-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarviken för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-09 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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, förfalskning, 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 Husarviken för år 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 12 maj 2024

Parameter Revision AB

Frida Sylvé

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-12 08:18:45

Dokumentet är undertecknat av:

 FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor

2024-05-12 08:18:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (38773 byte)

62E15E4238694CEDEF6924EBAD883650523D9FDD830247EADCEDA33081B7E980B399BAA5FDBC69B6FFD0
B9AB20E608DD85EADC52C6E73F7C895CBACCC7C6A4F5

<https://esign.summera.support/verify>