



Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31



Bostadsrättsföreningen Husarviken

Org nr 769612-7807

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024.

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. Tomträttsavtal gäller till och med 2031-06-30. 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 Trygg-Hansa. 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 framtagna underhållsplan.

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 2024 föreslår styrelsen en avsättning om 74 kr/kvm.**

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 - 2047.

Föreningens planerade underhåll

Under 2023 gjordes en genomgång av fastigheten och underhållsplanen uppdaterades.

Utförda underhållsåtgärder

2023	Energideklaration
2023	Besiktning Taksäkerhet
2023	Byte till LED armaturer i trapphus och övriga utrymmen inomhus
2024	Sotning kaminer
2024	Brandskyddskontroll kaminer
2024	Stamspolning
2024	OVK godkänd utan anmärkningar
2024	Byte nödtelefoner i hissarna
2024	Oljning av entreer mot gården
2024	Byte av styrenheter till värmepumparna

Planerade underhållsåtgärder för de närmaste fem åren

2026	Målning entre- och källarplan
2027	Målning golv förråd/barnvagnsrum
2027	Målning golv sluss till garage
2027	Målning golv förråd
2028	Byte av automatiska dörröppnare
2028	Byte plastmatta hiss
2028	Byte portkodlås
2028	Byte porttelefon
2028	Oljning av entrepartier mot Fågelhundsgatan

2028	Besiktning taksäkerhet
2029	Brandskyddskontroll kaminer
2029	Sotning kaminer
2029	Oljning av entrepartier mot gård
2030	Sotning kaminer
2030	Brandskyddskontroll kaminer
2030	OVK
2030	Rensning ventilationskanaler.

Utförda och planerade underhållsåtgärder för GA1 under perioden 2023-2029

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

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 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Landgren	Ordförande
	Marianne Zsigmond	Sekreterare
	Björn Hallerby	Fastighet
	Martin Norinder	Ledamot
	Helén Zetterman	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Parameter Revision AB med Frida Sylvén som huvudansvarig.

Valberedning

Cathrine Hedborg sammankallande
Marianne Schale

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Genomfört ventilationskontroll OVK utan anmärkning.
- Genomfört stamspolning.
- Byte av styrenheter för värmepumpar i GA2 kostnad 22.000kr för brf. HV
- Inoljning av portar mot gården.
- Byte av nödtelefoner i hissar nr. 16 och 18 kostnad 27.500kr inkl. moms.
- Utvärdering förvaltningskostnad hos Fastum mot NABO som gav lägre kostnad hos Fastum för 2025
- Offert från Nordea gav oss omförhandling med SEB och bibehållet lån 4,1 mkr till rörlig 3-månaders ränta på 4,21% f.r.o.m 2024-06-29 (tidigare bunden 3-årsränta 0,59% t.o.m. 2024-06-28). Vid årsskiftet uppgår räntan till 3,06%.
- Genomfört amortering 400.000kr (därmed har 2023 års uteblivna amortering 300.000kr delvis inhämtats).
- Månadsavgiften höjdes med +15% dvs. 356 000 kr som motsvarar ökade; ränteutgifter, fjärrvärme, VA tomträttsavgäld.
- Bidragit via GA1 till ny sandlåda på innergården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (58) medlemmar. Under året har 9 (6) medlemmar tillträtt samt 6 (7) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 925	2 565	2 583	2 565	2 588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 786	-1 959	-1 499	-1 408	-1 489
Resultat exkl avskrivningar, tkr	75	-97	403	454	372
Taxeringsvärde, tkr	182 000	182 000	182 000	132 000	132 000
Varav byggnad, tkr	86 000	86 000	86 000	75 000	75 000
Soliditet (%)	90,9	90,8	90,9	90,9	90,8
Bankskuld, tkr	14 277	14 696	14 715	15 034	15 353
Eget kapital	150 486	152 273	154 232	155 730	157 138
Belåningsgrad (%)	9	9	9	11	12
Avsättning UH fond/kvm	74	64	57	57	63
Ianspråkstagande av UH fond/kvm	0	32	0	22	1
Avskrivning/m2 byggnadsyta	626	626	626	626	626
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	863	758	762	758	747
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 004	4 938	4 944	5 052	5 159
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 797	4 938	4 944	5 052	5 159
Sparande per kvm (kr/kvm)	35	-1	122	153	148
Räntekänslighet (%)	5,6	6,5	6,5	6,7	6,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	210	199	192	167
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,6	87,5	87,4	87,5	85,9

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. Under 2024 har föreningen även valt att räkna in ytan ifrån garaget för sin del i gemensamhetsanläggningen i nyckeltalen, vilket uppgår till 590 kvm. Detta gör att nyckeltalen skiljer sig ifrån tidigare år, främst för nyckeltalet för sparande per kvm (kr/kvm), skuldsättning per kvm (kr/kvm) samt energikostnad per kvm (kr/kvm).

*I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. Årsavgiften exklusive intäkter för IMD skulle generera ett nyckeltal om 799 kr/kvm för 2024.

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

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.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till stor del på stora avskrivningar av byggnad/tomträtt.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna. Föreningen har beslutat om avgiftshöjning om 5% ifrån 2025-01-01.

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	1 650 512	-13 385 836	-1 958 757	152 272 919
Disposition av föregående års resultat:			96 444	-2 055 201	1 958 757	0
Årets resultat					-1 786 428	-1 786 428
Belopp vid årets utgång	124 475 502	41 491 498	1 746 956	-15 441 037	-1 786 428	150 486 491

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	-15 441 038
årets förlust	-1 786 428
	-17 227 466

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt föreningens stadgar 50 kr/kvm	148 800
ytterligare avsättning enligt styrelsens förslag 24 kr/kvm	71 424
i ny räkning överföres	-17 447 690
	-17 227 466

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 925 402	2 565 057
Övriga rörelseintäkter	3	4 030	10 020
Summa rörelseintäkter		2 929 432	2 575 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 240 174	-2 044 412
Övriga externa kostnader	5	-224 312	-231 235
Personalkostnader	6	-77 794	-147 356
Avskrivningar		-1 861 882	-1 861 712
Summa rörelsekostnader		-4 404 162	-4 284 715
Rörelseresultat		-1 474 730	-1 709 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 877	11 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 575	-261 009
Summa finansiella poster		-311 698	-249 119
Resultat efter finansiella poster		-1 786 428	-1 958 757
Årets resultat		-1 786 428	-1 958 757

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	7	164 577 830	166 427 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 624	61 336
Summa materiella anläggningstillgångar		164 626 454	166 488 336

Summa anläggningstillgångar

164 626 454

166 488 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-1 197
Övriga fordringar	9	176 644	456 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	381 033	242 785
Summa kortfristiga fordringar		557 677	697 627

Kassa och bank

Kassa och bank		339 437	518 583
Summa kassa och bank		339 437	518 583
Summa omsättningstillgångar		897 114	1 216 209

SUMMA TILLGÅNGAR

165 523 568

167 704 545

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	165 967 000	165 967 000
Fond för yttre underhåll	1 746 956	1 650 512
Summa bundet eget kapital	167 713 956	167 617 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-15 441 038	-13 385 837
Årets resultat	-1 786 428	-1 958 757
Summa fritt eget kapital	-17 227 466	-15 344 594
Summa eget kapital	150 486 490	152 272 918

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	6 350 000	6 350 000
Summa långfristiga skulder		6 350 000	6 350 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	7 926 750	8 345 750
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		103 618	155 367
Skatteskulder		31 150	57 495
Övriga skulder		61	590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	624 999	521 925
Summa kortfristiga skulder		8 687 078	9 081 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

165 523 568

167 704 545

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 786 428	-1 958 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 861 882	1 861 712
Förändring skatteskuld/fordran	-26 345	-3 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	49 109	-100 800

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 197	2 711
Förändring av kortfristiga fordringar	-139 052	71 810
Förändring av leverantörsskulder	-51 749	-127 757
Förändring av kortfristiga skulder	-316 455	4 177 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-459 344	4 023 614

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	0	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-4 100 000

Årets kassaflöde	-459 344	-76 386
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	939 275	1 015 662
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	479 931	939 276

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 samt (BFNAR 2023:01), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 378 558	2 068 299
Garage	353 280	307 200
Vatten	32 478	29 541
El	159 175	160 018
Avgift andrahandsupplåtelse	1 910	0
	2 925 401	2 565 058

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	3 150
Övriga intäkter	4 030	6 870
	4 030	10 020

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	172 575	178 200
Hyra av entrémattor	18 935	17 291
Hisskostnader	37 185	35 799
Gemensamhetsanläggning GA1 Garphyttans SFF	141 822	162 500
Gemensamhetsanläggning GA2	19 765	17 748
Reparationer	34 036	38 119
Hissreparationer	41 438	0
Sopsugsanläggning	26 418	49 840
Utfört underhåll i enlighet med underhållsplan	50 625	94 020
El	353 133	281 085
Värme	304 724	253 663
Vatten och avlopp	145 099	89 724
Avfallshantering	29 090	24 368
Försäkringskostnader	39 365	33 225
Tomträttsavgäld	681 500	615 100
Kabel-TV	38 319	38 312
Bredband	102 845	107 374
Förbrukningsmaterial	260	5 971
Hyra för lokal	0	500
Trivselåtgärder	925	1 574
Myndighetskrav	2 115	0
	2 240 174	2 044 413

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	28 750	28 745
Telefoni	0	2 025
Hemsida	1 785	1 485
Porto	4 752	2 814
Revisionsarvode	29 250	28 012
Ekonomisk förvaltning	95 164	86 520
Bankkostnader	4 319	2 272
Juridisk konsultation	11 563	28 475
Underhållsplan	7 425	7 425
Övriga poster	41 304	43 462
	224 312	231 235

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	66 000	116 000
Sociala avgifter	11 794	31 356
	77 794	147 356

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 717 000	128 717 000
Ingående avskrivningar byggnader	-12 870 000	-11 583 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 287 170	-1 287 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 157 170	-12 870 000
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden tomträtt	56 200 000	56 200 000
Ingående avskrivningar tomträtt	-5 620 000	-5 058 000
Årets avskrivningar tomträtt	-562 000	-562 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-6 182 000	-5 620 000
Utgående redovisat värde	164 577 830	166 427 000
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 125	127 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 125	127 125
Ingående avskrivningar	-65 789	-53 077
Årets avskrivningar	-12 712	-12 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 501	-65 789
Utgående redovisat värde	48 624	61 336

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 620	35 346
Avräkningskonto förvaltare	140 494	420 693
Momsfordran	530	0
	176 644	456 039

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tomträttsavgäld	183 273	162 075
Ekonomisk förvaltning	17 500	24 322
Försäkringspremier	13 893	11 579
Mätdata	6 102	6 627
Avräkning GA:2	89 941	0
Bredband	33 876	24 271
Uppdatering underhållsplan	0	4 331
Gemensamhetsanläggning GA:1 Garphyttans SFF	30 172	0
Kabel-TV	1 945	9 580
Sustend AB	4 331	0
	381 033	242 785

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,06	2025-06-28	2 550 000	2 550 000
SEB	3,06	2025-06-28	4 100 000	4 100 000
SEB	0,89	2026-06-28	6 350 000	6 350 000
SEB	3,06	2025-06-28	1 276 750	1 695 750
			14 276 750	14 695 750

Kortfristig del av långfristig
skuld

7 926 750

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: 7 926 750 kr
Amortering enligt engagemangsbesked: 419 000 kr
Amortering per BOA (kr/kvm): 140 kr/kvm

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	33 198	13 144
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	16 885	20 737
Beräknat arvode för revision	31 200	31 200
El	30 550	25 425
Övriga kostnader GA2	248 501	116 007
Förutbetalda avgifter och hyror	136 295	247 387
Övriga upplupna kostnader	53 145	2 025
Fastighetsskötsel	9 225	0
	624 999	521 925

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning om 5% från 1 januari 2025.

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans Landgren
Ordförande

Björn Hallerby
Ledamot

Marianne Zsigmond
Ledamot

Helén Zetterman
Ledamot

Martin Norinder
Ledamot

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

Frida Sylvén
Revisor
Parameter Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Husarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 11:08:59

Dokumentet är undertecknat av:

 BJÖRN HALLERBY (19561017XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-09 10:50:14
 FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor	2025-05-09 11:08:58
 HANS LANDGREN (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 17:52:37
 Helen Margareta Zetterman (19650821XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 21:38:51
 MARTIN NORINDER (19850517XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 17:43:54
 Mariann Eva Zsigmond (19610103XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-08 21:12:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Husarviken.pdf (1082891 byte)

7F0B40343B60006ED9EB38625C2BCA4E8667EC7AF1483B7EBB4C9CDE1E3AD7F50384F65792EA063D8FDA
F224E43916F3B8815125DF3B7F2674A38F417668C06C

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarviken för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husarviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2025

Frida Sylvén

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-09 11:18:46

Dokumentet är undertecknat av:



FRIDA SYLVÉN (19841115XXXX) Revisor

2025-05-09 11:18:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (166418 byte)

BB87C1AB6069385A07BCE5C7BA964701C0DE332EB16C62CEB0ABE9C9F748E20B99C303FFB771B9E3F612
35FECB7D0A93CB7C950D4A658498E056C7855F337DBE

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support