



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 115

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toppsellet 22	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957

Värdeåret är 1970

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 60 bostadsrätter om totalt 3 616 kvm och 9 lokaler om 1 648 kvm. Byggnadernas totalyta är 5280 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mats Jonsson	Ordförande
Leif Daniel Pihl	Styrelseledamot
Erik Josef Cernjul	Styrelseledamot
Mariella Ivanovic Håkansson	Styrelseledamot
Peter Alexandersson	Styrelseledamot
Susann Björnerud	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Stambyte, ny undercentral

2021 ● Fönsterbyte - Byte av fönster

## Planerade underhåll

2024 ● Reparation av läckage i källarförråd, bryggvägen 4

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och fastighetsservice	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverans av el samt fjärrvärme	Ellevio AB/Fortum AB
Hämtning av hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB
Leverans av tappvatten	Stockholm Vatten AB
Tv & internet	Comhem och Bredbandsbolaget
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Revision	LR Bostadsrättsrevision i Roslagen AB
Förhandling av föreningens lån och försäkringsmäklare	Svenska Bolån
Förhandling av hyror för hyresbostäder	Fastighetsägarna AB
Service av ventilationen	Bravida Klimatservice AB
Spolning av avloppssystemet	Avloppsteknik Svenska AB
Service och reparationer av utrustningen i tvättstugan och torkrummet	Söderkyl AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2023 har vi höjt avgiften två gånger, 10% 1 januari 2023 och med 10% 1 juli 2023. Med hjälp av Svenska Bolån lade vi om lånen samt amorterade 5,8 miljoner.

### Förändringar i avtal

Under året bytte vi städbolag till Mickes fönsterputs och städ.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 353 948	3 803 888	4 030 898	3 856 771
Resultat efter fin. poster	-883 873	-313 633	836 803	621 366
Soliditet (%)	64	60	66	74
Yttre fond	1 278 190	950 377	517 584	258 792
Taxeringsvärde	130 206 000	130 206 000	86 264 000	86 264 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	819	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 843	16 187	9 364	6 924
Skuldsättning per kvm totalyta	8 972	10 313	5 966	4 072
Sparande per kvm totalyta	156	175	335	332
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	27	20	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	111	129	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	25	17
Energikostnad per kvm totalyta	180	162	174	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	16,91	-	-	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det beror på den höga räntan som varit under året samt avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	60 255 000	-	-	60 255 000
Upplåtelseavgifter	25 629 733	-	-	25 629 733
Fond, yttre underhåll	950 377	-62 805	390 618	1 278 190
Balkongfond	4 035	-	600	4 635
Balanserat resultat	-501 077	-250 828	-390 618	-1 142 523
Årets resultat	-313 633	313 633	-883 873	-883 873
<b>Eget kapital</b>	<b>86 024 435</b>	<b>0</b>	<b>-883 273</b>	<b>85 141 162</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-751 905
Årets resultat	-883 873
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 618
<b>Totalt</b>	<b>-2 026 396</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 026 396</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 353 948	3 803 888
Övriga rörelseintäkter	3	1 339	180 227
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 355 287</b>	<b>3 984 115</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 534 804	-1 571 885
Övriga externa kostnader	9	-382 684	-949 768
Personalkostnader	10	-117 291	-109 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 709 136	-1 175 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 743 916</b>	<b>-3 806 704</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>611 371</b>	<b>177 411</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 596	12 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 556 840	-503 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 495 244</b>	<b>-491 044</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-883 873</b>	<b>-313 633</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-883 873</b>	<b>-313 633</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	131 193 106	79 581 432
Pågående projekt	13	0	53 320 809
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 193 106</b>	<b>132 902 242</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 193 106</b>	<b>132 902 242</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		155 755	16 432
Övriga fordringar	14	2 114 585	4 561 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 621	43 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 304 961</b>	<b>4 621 688</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		54 848	5 888 537
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>54 848</b>	<b>5 888 537</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 359 809</b>	<b>10 510 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 552 914</b>	<b>143 412 466</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		85 884 733	85 884 733
Fond för yttre underhåll		1 278 190	950 377
Balkongfond		4 635	4 035
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 167 558</b>	<b>86 839 145</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 142 523	-501 077
Årets resultat		-883 873	-313 633
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 026 396</b>	<b>-814 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 141 162</b>	<b>86 024 435</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		85 855	85 855
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	19 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 085 855</b>	<b>19 585 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 371 000	34 953 000
Leverantörsskulder		131 581	1 753 569
Skatteskulder		49 827	14 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	773 489	1 080 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 325 897</b>	<b>37 802 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 552 914</b>	<b>143 412 466</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>611 371</b>	<b>177 411</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 709 136	1 175 705
	<b>2 320 507</b>	<b>1 353 116</b>
Erhållen ränta	61 596	12 130
Erlagd ränta	-1 527 220	-483 206
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>854 883</b>	<b>882 040</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 303	198 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 923 898	-4 727 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 162 318</b>	<b>-3 647 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-32 033 367
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-32 033 367</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	600	10 710 630
Upptagna lån	0	23 000 000
Amortering av lån	-7 082 000	-47 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-7 081 400</b>	<b>33 663 630</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8 243 718</b>	<b>-2 016 927</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 412 970</b>	<b>12 429 898</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 169 252</b>	<b>10 412 970</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Härden 115 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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. Avskrivningen grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningar uttryckt i % tillämpas:

Byggnad	1,5 - 4,63 %
---------	--------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	2 833 058	2 389 282
Hysesintäkter bostäder	224 520	240 984
Hysesintäkter lokaler	256 655	220 442
Hysesintäkter lokaler, moms	495 864	471 191
Hysesintäkter p-plats	269 800	270 900
Hysesintäkter p-plats, moms	206 065	219 760
Hysesintäkter förråd	0	20 000
Deb. fastighetsskatt	8 076	0
Deb. fastighetsskatt, moms	26 924	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-58 801
Vatten	0	9 520
Elintäkter laddstolpe moms	5 063	0
Uppvärmning	9 520	0
Påminnelseavgift	1 860	0
Dröjsmålsränta	527	0
Pantsättningsavgift	6 825	20 528
Överlåtelseavgift	9 191	0
Öres- och kronutjämning	-0	83
<b>Summa</b>	<b>4 353 948</b>	<b>3 803 888</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 339	8 085
Försäkringsersättning	0	172 142
<b>Summa</b>	<b>1 339</b>	<b>180 227</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 181	14 333
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 628	0
Städning enligt avtal	41 319	72 930
Städning utöver avtal	12 566	0
Gårdkostnader	2 790	1 484
Snöröjning/sandning	8 435	29 494
Serviceavtal	25 051	15 267
Förbrukningsmaterial	973	1 772
<b>Summa</b>	<b>93 944</b>	<b>135 279</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	32 925	8 412
Dörrar och lås/porttele	35 300	27 348
VVS	0	5 398
Ventilation	0	11 659
Elinstallationer	70 731	0
Fönster	0	23 551
Vattenskada	0	17 610
Skador/klotter/skadegörelse	0	98 613
<b>Summa</b>	<b>138 956</b>	<b>192 591</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	0	62 805
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>62 805</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	125 020	144 958
Uppvärmning	675 373	586 203
Vatten	152 495	125 385
Sophämtning/renhållning	76 751	65 515
<b>Summa</b>	<b>1 029 640</b>	<b>922 061</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 167	58 436
Självrisk	0	19 473
Kabel-TV	25 559	1
Bredband	5 371	3 221
Fastighetsskatt	182 167	178 018
<b>Summa</b>	<b>272 264</b>	<b>259 149</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 397
Tele- och datakommunikation	1 916	1 779
Juridiska åtgärder	0	161 071
Inkassokostnader	4 939	6 662
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	121
Revisionsarvoden extern revisor	37 962	56 635
Fritids och trivselkostnader	593	221
Föreningskostnader	2 756	1 434
Förvaltningsarvode enl avtal	199 550	193 930
Överlåtelsekostnad	14 572	0
Pantsättningskostnad	8 583	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 869
Administration	91 956	170 120
Konsultkostnader	14 269	207 050
Föreningsavgifter	5 588	6 480
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	134 000
<b>Summa</b>	<b>382 684</b>	<b>949 768</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	89 250	82 110
Övriga arvoden	0	2 224
Arbetsgivaravgifter	28 041	25 012
<b>Summa</b>	<b>117 291</b>	<b>109 346</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 532 319	503 094
Dröjsmålsränta	24 521	0
Övriga räntekostnader	0	80
<b>Summa</b>	<b>1 556 840</b>	<b>503 174</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 235 340	87 235 340
Årets inköp	53 320 809	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>140 556 150</b>	<b>87 235 340</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 653 908	-6 478 203
Årets avskrivning	-1 709 136	-1 175 705
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 363 044</b>	<b>-7 653 908</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>131 193 106</b>	<b>79 581 432</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 304 247</i>	<i>35 304 247</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 400 000	54 400 000
Taxeringsvärde mark	75 806 000	75 806 000
<b>Summa</b>	<b>130 206 000</b>	<b>130 206 000</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	53 320 809	21 287 442
Anskaffningar under året	0	32 033 367
Färdigställt under året	53 320 809	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>53 320 809</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	181	0
Momsavräkning	0	37 362
Klientmedel	0	3 469 721
Transaktionskonto	1 048 302	0
Borgo räntekonto	1 066 103	1 054 713
<b>Summa</b>	<b>2 114 585</b>	<b>4 561 796</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	1 106
Förutbet försäkr premier	30 730	28 441
Förutbet kabel-TV	3 891	13 913
<b>Summa</b>	<b>34 621</b>	<b>43 460</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,85 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-05-28	4,54 %	17 880 000	5 997 000
SEB	2024-10-28	4,52 %	19 491 000	6 965 000
SEB	2023-05-28	3,07 %	0	12 000 000
SBAB	2023-05-09	0,66 %	0	9 500 000
Handelsbanken	2023-03-21	2,82 %	0	9 991 000
<b>Summa</b>			<b>47 371 000</b>	<b>54 453 000</b>
Varav kortfristig del			37 371 000	34 953 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 371 000 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 340	290 625
Uppl kostnad Städning entrepr	0	18 765
Uppl kostn el	11 733	21 783
Uppl kostnad Värme	106 487	109 830
Uppl kostnad Extern revisor	0	25 000
Uppl kostn räntor	56 435	26 815
Uppl kostn vatten	25 611	36 423
Uppl kostnad arvoden	52 490	52 489
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 492	16 492
Förutbet hyror/avgifter	498 901	482 416
<b>Summa</b>	<b>773 489</b>	<b>1 080 638</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Vi har påbörjat en uppdatering av underhållsplan som ska vara klar under 2024. Ny energideklaration tas fram under 2024, utifrån att vi har bytt ut värmecentral och installerat nya radiatorer, samt bytt fönster.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Erik Josef Cernjul  
Styrelseledamot

---

Leif Daniel Pihl  
Styrelseledamot

---

Mariella Ivanovic Håkansson  
Styrelseledamot

---

Mats Jonsson  
Ordförande

---

Peter Alexandersson  
Styrelseledamot

---

Susann Björnerud  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 12:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.06.2024 19:40

DOCUMENT ID:

Bk\_zh-UrR

ENVELOPE ID:

rylwMnWUB0-Bk\_zh-UrR

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Härden 115, 769608-3281 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MATS JONSSON</b> mats.jonsson1257@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:48 11.06.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/29) IP: 90.129.220.106
<b>2. SUSANN ELISABET BJÖRNERUD</b> Susanne.bjornerud@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:48 11.06.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/08) IP: 90.129.219.96
<b>3. Erik Josef Cernjul</b> erikcernjul@hotmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:51 11.06.2024 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/04) IP: 94.234.115.124
<b>4. LEIF DANIEL PIHL</b> dannepihl@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:53 11.06.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/18) IP: 90.129.209.208
<b>5. MARIELLA IVANOVIC HÅKANSSON</b> mariella.hakansson@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:54 11.06.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/23) IP: 85.226.123.51
<b>6. PETER ALEXANDERSSON</b> Peter.Alexanderson01@gmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 10:52 12.06.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/28) IP: 194.218.219.134
<b>7. Mats Stefan Ekman</b> matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	12.06.2024 12:35 12.06.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

\* 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