



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjorten 19

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjorten 19	1988	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna på fastigheten uppfördes i etapper under slutet av 1800-talet. Gathuset med uppgång A och B och södra gårdshusdelen, uppgång D, byggdes 1880–1881. Gårdshuset utökades med den östra och norra delen, uppgång C, 1897–1898.

Idag består fastigheten av 31 lägenheter, som samtliga är upplåtna med bostadsrätt och har en total yta på 2243 kvm. Lägenhetsfördelningen är följande: 1 rok (1 lgh), 2 rok (20 lgh), 3 rok (5 lgh), 4 rok (2 lgh), 5 rok (3 lgh). Förutom bostadsrätterna finns tre hyreslokaler om totalt 127 kvm. Samtliga lokaler är uthyrda med hyresavtal löpande på tre år.

Värdeåret är 1978.

Styrelsens sammansättning

Per Lagerud	Ordförande
Ann Medioni	Styrelseledamot
Daniel Fritzdorf	Styrelseledamot
Elisabeth Bergner	Styrelseledamot
Jonas Thörne	Styrelseledamot
Mika Baldin	Styrelseledamot
Viktoria Gileva	Styrelseledamot
Kerstin Ljusterdal	Suppleant
Markus Elias	Suppleant
Mattias Elfström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Carl Wessberg Revisor
Daniel Lundin Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-28. Då beslutades ny lydelse av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen värnar om fastighetens kulturhistoriska värden och har den höga ambitionen att fastigheten inte ska vara behäftad med några brister. Självklart har föreningen vid samtliga tillfällen som det har krävts haft de tillstånd etc. från myndigheter som erfordrats, t.ex. bygglov.

Varje lägenhet och lokal har eluppvärmning och egna varmvattenberedare. Kostnaden för sådan elförbrukning ingår inte i årsavgiften/hyran. Det finns inga planer på att ändra energiform, t.ex. så att fastigheten byggs om och ansluts till fjärrvärmenätet.

I årsavgiften ingår basutbud för TV och bredband (250/50) enligt föreningens avtal med Tele2.

De flesta lägenheter har kakelugnar men flera av dem är plomberade och kan inte öppnas.

Föreningen har utrustat samtliga lägenheter och lokaler med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare. Utrustningen ägs av föreningen och inte av bostadsrättshavarna eller hyresgästerna.

I fastigheten finns tvättstuga och ett mindre samlingsrum. Båda kan bokas av medlemmarna.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● installerades nya brandvarnare i fastigheten. Gathusets källarfasad mot gården tätades och ventilationen förbättrades i källaren. De allmänna utrymmena fick nya element och förbättringar gjordes i fastighetens elsystem.
- 2021-2022** ● reparerades en del av gathusets fasad mot gården. I gathusets källare tätades muren mot gatan efter vatteninträngning. Ny elvärme installerades i takfot på både gat- och gårdshusen och i alla stuprör. Dessutom byttes ett par stuprör mot gården. En ny uppmätning av lägenheternas och lokalernas ytor genomfördes liksom en ny OVK. En särskild sophantering av komposterbart matavfall infördes. Dessutom meddelade Stockholm stad ett bygglov för grannfastigheten på Brahegatan. Om byggnationen genomförs skulle det innebära att fem fönster i brandmuren mot öster i uppgång D behöver sättas igen.
- 2017-2020** ● installerades automatiska dörröppnare på portikens båda entrédörrar. Ledbelysning installerades i gårdshusets källare och gårdens möbler renoverades. Dessutom utfördes brandskyddskontroll av rökkanaler, obligatorisk energibesiktning och sotning av eldstäder. Rörstammarna spolades och gårdsbrunnarna rensades. Trapphusfönstren renoverades och tätades, nya säkerhetsvagnar monterades på taken och en omfattande renovering av stenläggningen på gården genomfördes.

- 2015-2016** ● gjordes radonmätning och en OVK. På gården installerades en pollare med lampa och eluttag och fyra spottar för belysning av träden. En del av norra gårdshusets fasad reparerades. Ny ledbelysning installerades i gathusets källare och i tvättstugan. Två fönster i norra gårdshusets norra brandmur togs upp, allt på respektive medlems bekostnad.
- 2013-2014** ● byggde föreningen på respektive medlems bekostnad 5 nya balkonger i gathusets uppgång B och 3 balkonger i norra gårdshuset uppgång C. Dessutom byttes balkongdörrarna till de fyra redan befintliga balkongerna i gathusets uppgång A till nya med ljud- och energiisolerande glas. Efter överenskommelse med hyresgästen till en av lokalerna återtog föreningen en del av ytan och byggde en bostadslägenhet om 36 kvm. Bostadsrätten såldes med sådan vinst att lånen kunde amorteras med två miljoner kronor. Återstående del av hyreslokalen byggdes om med ny ventilation, nya elinstallationer och ett mindre personutrymme med toalett. Vidare kompletterades säkerhetsanordningarna på taket och del av södra gårdshusets källare byggdes om efter vatteninträngning. Tiduret för belysning av trapphusen och gården reparerades. Karmar och bågar i kupfönstren och balkongdörrarna i vindsetagen renoverades.
- 2010-2012** ● byttes samtliga 2-lufts-fönster från mitten av 1960-talet till ursprunglig modell med 4-lufts-fönster med mötesbågar och ljud- och energiisolerande glas. Vindslägenheternas kup- och altanfönster målades om på utsidan och en ny ytterruta med ljud- och energiisolerande glas monterades. Trapphusfönstren renoverades och målades på utsidan. Nya brandvarnare installerades i samtliga lägenheter, lokaler och källare. Entréportarna förseddes med nya kod- och nyckellås och källardörrarna med nya lås. Bristfälliga delar av avloppsstammarna i källarna byttes ut.
- 2005-2009** ● avslutades ombyggnadsarbetet i gårdshusets södra del, vilket gav föreningen en ny tvättstuga samt en ny bostadsrättslägenhet som såldes. Entréportarna renoverades och trapphusen bättringsmålades. Inspektion av befintliga kakelugnar och OVK genomfördes i samtliga lägenheter och bristerna som påtalats åtgärdades. Radonmätning och obligatorisk energibesiktning utfördes. Yttertaken tvättades och målades.
- 2002-2004** ● slutfördes målning av trapphusen och upprustning av lokaler. I samtliga lägenheter, lokaler och källare installerades brandvarnare. Snörasskydd sattes upp på gathusets tak. Gathusets grund mot gården tätades. Ventilationen i vissa lägenheter i gårdshusets södra del förbättrades. Föreningen lät även mäta upp ytorna för samtliga lägenheter och lokaler.
- 1994-1997** ● installerades hiss i gathusets uppgång B, och vindarna i såväl gathuset som gårdshuset såldes och inreddes av föreningen på respektive medlems bekostnad. Värmekabel installerades i takfot på alla tak och i samtliga stuprör. Brandmuren på gårdshusets östra sida tilläggsisolerades och putsades. Föreningen tog upp 5 mindre fönster i brandmuren mot öster i uppgång D, allt på respektive medlems bekostnad. Alla fasader mot gården putsades.
- 1989-1993** ● lades nytt plåttak, källarna totalrenoverades, stammarna i lägenheterna i gathusets uppgång A byttes, portiken renoverades med bl.a. nya dörrar och nytt golv, och innergården iordningställdes med nya planteringar.
- 1975-1980** ● genomfördes en hel del moderniseringsarbeten, bl.a. byggdes duschutrymmen vid stambyte i lägenheterna i gårdshuset och gathusets uppgång B. Dessutom iordningställdes tvättstuga och soprum, och gathusets gatufasad renoverades.

Planerade underhåll

- 2024** ● inga större investeringar eller underhållsåtgärder är planerade.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Brandskydd	Brandsäkra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har inte tecknat något kollektivt bostadsrättstillägg.

Inget arvode har utgått till styrelsen och revisorerna.

Årsavgiften (där värme och varmvatten inte ingår) höjdes under året från 440 till 570 kr/kvm. Det är inte möjligt att uttala sig om huruvida det krävs ytterligare höjningar under kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser och 1 har upplåtits i andra hand.

Föreningen godkänner medlemskap enbart till fysisk person som har behov av bostad i fastigheten, dvs. endast till den som själv avser att bosätta sig där.

Föreningens policy för upplåtelse i andra hand är att inte bevilja sådan i andra fall än när detta följer av hyresnämndens praxis. Upplåtelse i andra hand till juridisk person godkänns inte.

Föreningen tar enligt stadgarna ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andra hand. Överlåtelseavgiften erläggs av säljaren av bostadsrätten.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 505 754	1 239 016	1 233 961	1 232 366
Resultat efter fin. poster	-220 285	-89 082	-602 383	-869 346
Soliditet (%)	69	68	68	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	537	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 779	2 949	2 968	2 753
Skuldsättning per kvm totalyta	2 762	2 780	2 799	2 596
Sparande per kvm totalyta	76	61	-68	64
Energikostnad per kvm totalyta	134	87	78	71
Räntekänslighet (%)	5,17	-	-	-

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.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat är helt hänförligt till avskrivningskostnaden på fastigheten. Styrelsen ser inte anledning att öka intäkterna genom en avgifts- eller hyreshöjning på grund av detta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 482 132	-	-	9 482 132
Upplåtelseavgifter	5 909 154	-	-	5 909 154
Fond, yttre underhåll	151 071	-	54 000	205 071
Balanserat resultat	-906 105	-89 082	-54 000	-1 049 187
Årets resultat	-89 082	89 082	-220 285	-220 285
Eget kapital	14 547 170	0	-220 285	14 326 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-995 187
Årets resultat	-220 285
Reservering till fond för yttre underhåll	-54 000
Totalt	-1 269 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	176 481
Balanseras i ny räkning	-1 092 990

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 505 754	1 239 016
Övriga rörelseintäkter	3	39 345	8 818
Summa rörelseintäkter		1 545 099	1 247 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 173 466	-900 515
Övriga externa kostnader	9	-101 547	-200 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-352 068	-157 461
Summa rörelsekostnader		-1 627 082	-1 258 424
RÖRELSERESULTAT		-81 983	-10 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 404	915
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-141 706	-79 406
Summa finansiella poster		-138 302	-78 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 285	-89 082
ÅRETS RESULTAT		-220 285	-89 082

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	20 301 980	20 646 284
Maskiner och inventarier	12	14 226	21 990
Summa materiella anläggningstillgångar		20 316 205	20 668 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 316 205	20 668 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 608	10 022
Övriga fordringar	13	439 513	413 634
Summa kortfristiga fordringar		444 121	423 656
Kassa och bank			
Kassa och bank		96 113	96 113
Summa kassa och bank		96 113	96 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		540 234	519 769
SUMMA TILLGÅNGAR		20 856 439	21 188 042

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 391 286	15 391 286
Fond för yttre underhåll		205 071	151 071
Summa bundet eget kapital		15 596 357	15 542 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 049 187	-906 105
Årets resultat		-220 285	-89 082
Summa fritt eget kapital		-1 269 471	-995 187
SUMMA EGET KAPITAL		14 326 886	14 547 170
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 239 192	2 280 740
Leverantörsskulder		23 991	101 493
Skatteskulder		8 074	5 904
Övriga kortfristiga skulder		89 294	89 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	169 002	163 441
Summa kortfristiga skulder		2 529 553	2 640 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 856 439	21 188 042

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-81 983	-10 590
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	352 068	157 461
	270 085	146 871
Erhållen ränta	3 404	915
Erlagd ränta	-134 594	-71 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 895	75 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 377	-1 308
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 883	-31 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 390	42 849
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-41 548	-41 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 548	-41 548
ÅRETS KASSAFLÖDE	25 842	1 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	509 630	508 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	535 472	509 630

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjorten 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Okänt konto: 1210	20 %
Byggnad	1 - 5 %

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 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	1 205 643	986 920
Hysesintäkter lokaler	277 356	250 201
Dröjsmålsränta	65	0
Pantsättningsavgift	7 844	1 932
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	4 830	0
Vidarefakturerade kostnader	7 390	0
Öres- och kronutjämning	0	-37
Summa	1 505 754	1 239 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	31 855	0
Övriga intäkter	0	204
Återbäring försäkringsbolag	7 490	8 614
Summa	39 345	8 818

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	38 728	25 001
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	44 234
Städning enligt avtal	60 000	45 000
Sotning	0	2 188
Hissbesiktning	0	1 958
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 957	35 619
Brandskydd	32 487	19 400
Gårdkostnader	62 420	17 500
Snöröjning/sandning	3 200	6 975
Serviceavtal	3 740	3 740
Förbrukningsmaterial	8 443	329
Summa	214 975	201 944

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 025	7 885
Trapphus/port/entr	6 443	0
Källarutrymmen	15 050	0
Sophantering/återvinning	19 744	0
Dörrar och lås/porttele	8 613	7 691
Ventilation	7 002	0
Hissar	5 412	11 423
Tak	3 250	2 250
Vattenskada	0	11 219
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 400
Summa	68 539	41 868

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	126 251	0
Källare	39 905	0
Elinstallationer	10 325	70 195
Summa	176 481	70 195

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	201 142	141 152
Vatten	102 201	55 303
Sophämtning/renhållning	133 233	116 413
Grovsopor	0	12 784
Summa	436 576	325 652

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 555	77 289
Kabel-TV	27 615	89 388
Bredband	68 376	0
Fastighetsskatt	96 349	94 179
Summa	276 895	260 856

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	57 500
Inkassokostnader	625	463
Styrelseomkostnader	3 799	22 538
Fritids och trivselkostnader	0	475
Föreningskostnader	2 479	450
Förvaltningsarvode enl avtal	61 352	59 645
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 365	0
Korttidsinventarier	4 524	0
Administration	9 251	6 869
Konsultkostnader	0	41 438
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 220	5 220
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	101 547	200 448

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	141 706	79 406
Summa	141 706	79 406

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 260 156	23 260 156
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 260 156	23 260 156
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 613 872	-2 464 172
Årets avskrivning	-344 304	-149 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 958 176	-2 613 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 301 980	20 646 284
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 349 000	37 349 000
Taxeringsvärde mark	90 360 000	90 360 000
Summa	127 709 000	127 709 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	130 443	130 443
Utgående anskaffningsvärde	130 443	130 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-108 454	-100 693
Avskrivningar	-7 764	-7 761
Utgående avskrivning	-116 218	-108 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 226	21 990

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	154	117
Klientmedel	0	229 612
Transaktionskonto	169 087	0
Borgo räntekonto	270 273	183 906
Summa	439 513	413 634

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	1,15 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-03-08	4,95 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2024-10-30	5,06 %	1 739 192	1 780 740
Summa			6 239 192	6 280 740
Varav kortfristig del			2 239 192	2 280 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 031 252 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	28 438
Uppl kostn räntor	17 158	10 046
Förutbet hyror/avgifter	151 844	124 957
Summa	169 002	163 441

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

10 475 000

2022-12-31

10 475 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enbart löpande underhåll

Underskrifter

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

Stockholm

Ann Medioni
Styrelseledamot

Daniel Fritzdorf
Styrelseledamot

Elisabeth Bergner
Styrelseledamot

Jonas Thörne
Styrelseledamot

Mika Baldin
Styrelseledamot

Per Lagerud
Ordförande

Viktoria Gileva
Styrelseledamot

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

Carl Wessberg
Revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorten 19, 716418-0072.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2023.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltning för år 2023. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. Min revision är grundad på god revisionssed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört stickprov på räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen, att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-06 -11

Carl Wessberg