

Årsredovisning 2024

Brf Herrjärva

769634-5508



Välkommen till årsredovisningen för Brf Herrjärva

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19 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
Herrjärva 1	2020	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 388 kvm. Byggnadernas totalyta är 5388 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gudrun Stuchal	Ordförande
Erika Nord	Styrelseledamot
Joseph Mokdasi	Styrelseledamot
Lala Rzayeva	Styrelseledamot
Maha Mostafawi	Styrelseledamot
Theodoros Fotiadis	Styrelseledamot

Valberedning

Pernilla Bjerking (f.d. Callerström)

Lena Pettersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Lars Jäderström Revisor Strawberry Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	STYR Fastighet Stockholm AB
Trappstädning	City Hemservice Sverige AB
Bredband och TV	NetatOnce
Trädgårdsskötsel	Lindalens Trädgård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att inte förändra årsavgifterna, efter att ha höjt dem med 5% resp. 10% föregående år. Ett förbättrat ränteläge har bidragit till detta beslut.

Övriga uppgifter

Sopsugen är fortfarande inte inkopplad vilket inneburit att Miljörummet inte fungerat optimalt. Styrelsen anmälde detta som en sanitär olägenhet till Solna Stad redan 2023 och har under 2024 haft en fortsatt dialog med Miljö- och byggnadsförvaltningen. Då sopsugsanläggningen och drift av denna ligger i händerna på Peab och NCC har föreningen begränsade möjligheter att påverka situationen. Frågan kommer kräva ytterligare arbete och det är svårt att avgöra hur och när vi kan presentera en slutlig lösning, men det är styrelsens övertygelse att det är värt den insats som krävs.

Styrelsen har även drivit frågan om golven i våra lägenheter. Vid 2-års besiktningen konstaterades att många medlemmar rapporterade att golven knastrar och knäpper på ett sätt som inte kan anses vara normalt och styrelsen valde då att kontakta Aros Bostad (numera Besqab) och NCC för att diskutera detta som ett eventuellt garantiärende. Efter ett flertal turor fram och tillbaka mellan NCC och Kährs golv genomfördes en extra besiktning i tre av föreningens lägenheter i december 2024, detta för att avgöra om det handlar om ett materialfel eller ett handhavandefel vid installation av golven. Ansvarsfrågan utreds alltså av NCC och Kährs Golv, men styrelsen driver föreningens talan för att säkerställa att vi får en lösning som gynnar oss så mycket som möjligt.

Utöver detta har styrelsen hanterat och drivit en mängd mindre frågor, allt från "brandkårsuttryckningar" då hissarna krånglat, att upphandla ny leverantör av trädgårdsskötsel, att följa ränteläget och besluta om hantering av föreningens lån, till att hålla medlemmarna informerade genom utskick och inlägg på Boappa.

Efterbesiktning av fastigheten skedde den 2:a april 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 062	4 873	4 466
Resultat efter fin. poster	-2 923	-2 354	-2 028
Soliditet (%)	81	81	81
Yttre fond	306	323	-
Taxeringsvärde	193 000	193 000	193 000
Årsavgifter per kvm, bostadsrätt, kr	852	811	737
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	90,64	86,91	87,02
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 842	12 875	12 914
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 842	12 875	12 914
Sparande per kvm totalyta, kr	92	231	258
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	214	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	2,00	-
Räntekänslighet, %	15,08	15,88	17,52

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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett bokföringsmässigt negativt resultat pga höga avskrivningar som ny förening, enligt ekonomisk plan som nyproduktion, men ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	250 060	-	-	250 060
Upplåtelseavgifter	62 515	-	-	62 515
Fond, yttre underhåll	323	-	-17	306
Balanserat resultat	-4 485	-2 354	17	-6 821
Årets resultat	-2 354	2 354	-2 923	-2 923
Eget kapital	306 060	0	-2 923	303 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 821
Årets resultat	-2 923
Totalt	-9 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	162
Balanseras i ny räkning	-9 906
	-9 744

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 062	4 897
Övriga rörelseintäkter	3	0	128
Summa rörelseintäkter		5 062	5 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 956	-2 222
Övriga externa kostnader	9	-273	-264
Personalkostnader	10	-231	-134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 419	-3 419
Summa rörelsekostnader		-5 880	-6 039
RÖRELSERESULTAT		-818	-1 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 196	-1 389
Summa finansiella poster		-2 105	-1 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 923	-2 354
ÅRETS RESULTAT		-2 923	-2 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	368 901	372 320
Summa materiella anläggningstillgångar		368 901	372 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		368 901	372 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128	74
Övriga fordringar	13	71	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171	182
Summa kortfristiga fordringar		369	319
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 497	1 424
Summa kortfristiga placeringar		1 497	1 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 396	2 129
Summa kassa och bank		2 396	2 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 263	3 872
SUMMA TILLGÅNGAR		373 164	376 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		312 575	312 575
Fond för yttre underhåll		306	323
Summa bundet eget kapital		312 881	312 898
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 821	-4 485
Årets resultat		-2 923	-2 354
Summa ansamlad förlust		-9 744	-6 839
SUMMA EGET KAPITAL		303 137	306 060
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	46 195	45 670
Summa långfristiga skulder		46 195	45 670
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 000	23 700
Leverantörsskulder		168	147
Övriga kortfristiga skulder		14	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	650	601
Summa kortfristiga skulder		23 832	24 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		373 164	376 192

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-818	-1 014
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 419	3 419
	2 602	2 406
Erhållen ränta	119	26
Erlagd ränta	-2 196	-1 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	525	1 043
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79	-10
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	516	962
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-74	-724
Avyttring av finansiella tillgångar	0	700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74	-24
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175	-210
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175	-210
ÅRETS KASSAFLÖDE	267	729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 129	1 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 396	2 129

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 - 3,33 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 588	4 368
Kabel-TV/Bredband	181	180
El	257	305
Övriga intäkter	37	44
Summa	5 062	4 897

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	0
Erhållna statliga bidrag	0	128
Summa	0	128

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	107	115
Städning	112	95
Besiktning och service	74	114
Trädgårdsarbete	90	41
Summa	383	364

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	7	0
Ventilation	0	5
El	0	8
Hissar	0	16
Summa	7	29

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	136
Ventilation	0	43
Summa	0	179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	371	502
Uppvärmning	475	460
Vatten	176	193
Sophämtning	173	146
Summa	1 194	1 300

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsnära förpackningsinsamling	120	94
Fastighetsförsäkringar	59	58
Individuell mätning av förbrukningar	13	15
Bredband/Kabeltv	181	183
Summa	373	349

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	52	67
Revisionsarvoden	44	28
Styr.möte/stämma/städdag	34	46
Ekonomisk förvaltning	128	115
Konsultkostnader	15	8
Summa	273	264

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176	102
Sociala avgifter	55	32
Summa	231	134

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 196	1 389
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	2 196	1 389

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 578	382 578
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	382 578	382 578
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 258	-6 839
Årets avskrivning	-3 419	-3 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 677	-10 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	368 901	372 320
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 373</i>	<i>157 373</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 000	146 000
Taxeringsvärde mark	47 000	47 000
Summa	193 000	193 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61	60
Skattefordringar	0	3
Övriga fordringar	10	0
Summa	71	63

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171	153
Inkomsträntor	0	29
Summa	171	182

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB, 92535681072	743	700
Placeringskonto SBAB, 9253 6258343	754	724
Summa	1 497	1 424

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2026-01-19	3,90 %	23 195	23 370
SBAB	2026-01-12	1,19 %	23 000	23 000
SBAB	2025-02-21	4,34 %	23 000	23 000
Summa			69 195	69 370
Varav kortfristig del			23 000	46 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 195 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	22	0
Uppvärmning	57	0
Löner	115	70
Sociala avgifter	36	0
Förutbetalda avgifter/hyror	400	362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	169
Beräknat revisionsarvode	21	0
Summa	650	601

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	105 698 317	105 698 317

Underskrifter

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

Solna kommun

Erika Nord
Styrelseledamot

Gudrun Stuchal
Ordförande

Joseph Mokdasi
Styrelseledamot

Lala Rzayeva
Styrelseledamot

Maha Mostafawi
Styrelseledamot

Theodoros Fotiadis
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Revisor