

Årsredovisning 2024

Brf Hjalmar 4

769637-9531



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjalmar 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 3
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 Stockholms län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Sedan föreningens bildande finns ett antal juridiska personer som äger bostäder och lokaler i föreningen. Trots detta är det styrelsen bedömning att kvalificerad användning överstiger kraven som föreligger för att föreningen skall bedömas vara klassad som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen följer rättsutvecklingen på området och utvärderar frågan löpande.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Nummerhästen 4	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Nummerhästen 4. Föreningen har 1 hyreslägenhet samt 29 bostadsrätter om totalt 1 144 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 148 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Kernell	Ordförande
Eric Schoeffler	Styrelseledamot
Rasmus Eriksson Regnér	Styrelseledamot
Tom Pripp	Styrelseledamot
Elisabet Gotendahl	Suppleant
Per Åkerblom	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-20. Ändring av stadga för att få ta ut extra avgift för uthyrning i andrahand.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Sedan föreningens bildande finns ett antal juridiska personer som äger bostäder och lokaler i föreningen. Trots detta är det styrelsen bedömning att kvalificerad användning överstiger kraven som föreligger för att föreningen skall bedömas vara klassad som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen följer rättsutvecklingen på området och utvärderar frågan löpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 814 095	1 477 959	639 521	512 026
Resultat efter fin. poster	-648 783	-1 123 161	-1 337 592	1 188 743
Soliditet (%)	84	84	83	84
Yttre fond	248 722	150 530	75 015	-
Taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000	52 000 000	53 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 282	1 172	488	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	94,5	91,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 646	13 586	13 586	13 095
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 643	12 587	12 587	12 132
Sparande per kvm totalyta, kr	247	-150	-316	1 824
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	26	30	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	177	125	170
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	28	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	233	184	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	5,04	-	-
Räntekänslighet (%)	9,86	11,60	27,83	-

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

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de årliga avskrivningar som sker. Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet, oräknat avskrivningarna är föreningens resultat positivt.

Framtida åtaganden säkerställs genom bland annat beslutade avgifter vid uthyrning av bostäder i andrahand, effektivisering av leverantörsavtal och bundna lån till lägre räntenivåer. Samt att styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 20% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	97 670 000	-	-	97 670 000
Upplåtelseavgifter	-3 569 192	-	-	-3 569 192
Fond, yttre underhåll	150 530	-	98 192	248 722
Balanserat resultat	-2 185 899	-1 123 161	-98 192	-3 407 251
Årets resultat	-1 123 161	1 123 161	-648 783	-648 783
Eget kapital	90 942 279	0	-648 783	90 293 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 407 251
Årets resultat	-648 783
Totalt	-4 056 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 192
Att från yttre fond i anspråk ta	-246 913
Balanseras i ny räkning	-3 907 314
	-4 056 035

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	1 814 095	1 477 959
Övriga rörelseintäkter	3	210 867	5 468
Summa rörelseintäkter		2 024 962	1 483 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-955 025	-714 853
Övriga externa kostnader	9	-115 261	-143 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-929 712	-929 666
Summa rörelsekostnader		-1 999 998	-1 787 614
RÖRELSERESULTAT		24 963	-304 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 602	2 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-678 349	-821 356
Summa finansiella poster		-673 747	-818 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-648 783	-1 123 161
ÅRETS RESULTAT		-648 783	-1 123 161

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 351 094	107 280 806
Summa materiella anläggningstillgångar		106 351 094	107 280 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 351 094	107 280 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 204	12 812
Övriga fordringar	12	56 383	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 063	25 922
Summa kortfristiga fordringar		130 650	38 795
Kassa och bank			
Kassa och bank		501 207	507 510
Summa kassa och bank		501 207	507 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 857	546 305
SUMMA TILLGÅNGAR		106 982 951	107 827 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 100 808	94 100 808
Fond för yttre underhåll		248 722	150 530
Summa bundet eget kapital		94 349 530	94 251 338
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 407 251	-2 185 899
Årets resultat		-648 783	-1 123 161
Summa ansamlad förlust		-4 056 035	-3 309 059
SUMMA EGET KAPITAL		90 293 495	90 942 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 400 001	0
Summa långfristiga skulder		5 400 001	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 934 688	16 262 648
Leverantörsskulder		39 764	32 442
Skatteskulder		61 961	108 780
Övriga kortfristiga skulder		449	4 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 593	476 167
Summa kortfristiga skulder		11 289 455	16 884 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 982 951	107 827 111

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 963	-304 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	929 712	929 666
	954 675	625 478
Erhållen ränta	4 602	2 383
Erlagd ränta	-701 367	-825 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 911	-197 951
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 855	-9 756
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-244 400	62 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78 344	-145 223
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	233 629	246 662
Amortering av lån	-161 588	-2 898 251
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	72 041	-2 651 589
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 303	-2 796 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	507 510	3 304 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	501 207	507 510

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjalmar 4 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 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 - 6,67 %
---------	------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 481 071	1 255 788
Årsavgifter, lokaler	175 884	146 544
Hysesintäkter, bostäder	69 672	68 088
Övriga intäkter	7 164	7 539
Andrahandsuthyrning	80 304	0
Summa	1 814 095	1 477 959

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Ej placerbara intäkter	1 758	5 466
Öres- och kronutjämning	0	2
Övriga intäkter	209 109	0
Summa	210 867	5 468

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	79 100	66 691
Städning	31 753	74 434
Besiktning och service	8 625	19 263
Trädgårdsarbete	21 238	27 500
Summa	140 716	187 887

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	84 985	27 698
Summa	84 985	27 698

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	246 913	0
Summa	246 913	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	28 402	33 959
Uppvärmning	248 354	228 776
Vatten	48 413	38 733
Sophämtning	52 458	45 456
Summa	377 627	346 924

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 734	43 564
Fastighetsskatt	57 050	108 780
Summa	104 784	152 344

Utfall 2023 gällande fastighetsskatt avser även år 2022 som ej blev kostnadsförd.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 603	26 150
Övriga förvaltningskostnader	39 276	20 637
Revisionsarvoden	21 250	46 125
Ekonomisk förvaltning	52 132	50 184
Summa	115 261	143 096

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	677 240	820 124
Övriga räntekostnader	1 109	1 233
Summa	678 349	821 356

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 069 804	110 069 804
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 069 804	110 069 804
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 788 998	-1 859 332
Årets avskrivning	-929 712	-929 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 718 710	-2 788 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 351 094	107 280 806
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 086 476</i>	<i>52 086 476</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	56 323	1
Övriga fordringar	60	60
Summa	56 383	61

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 485	5 435
Städning	4 005	0
Försäkringspremier	8 054	7 454
Förvaltning	13 519	13 033
Summa	31 063	25 922

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2023-08-31	4,73 %	0	16 262 648
Danske Bank	2025-02-27	2,96 %	10 934 689	0
Danske Bank	2026-03-02	3,86 %	5 400 000	0
Summa			16 334 689	16 262 648
Varav kortfristig del			10 934 688	16 262 648

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 526 749 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	2024-12-31	2023-12-31
El	2 454	2 850
Uppvärmning	32 852	36 189
Utgiftsräntor	44 916	67 934
Vatten	8 073	6 469
Uppl kostn renhållningsavg	8 153	7 576
Förutbetalda avgifter/hyror	156 145	355 149
Summa	252 593	476 167

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 772 000	25 772 000

Underskrifter

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

Stockholms län

Eric Schoeffler
Styrelseledamot

Olof Kernell
Ordförande

Rasmus Eriksson Regnér
Styrelseledamot

Tom Pripp
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor