

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

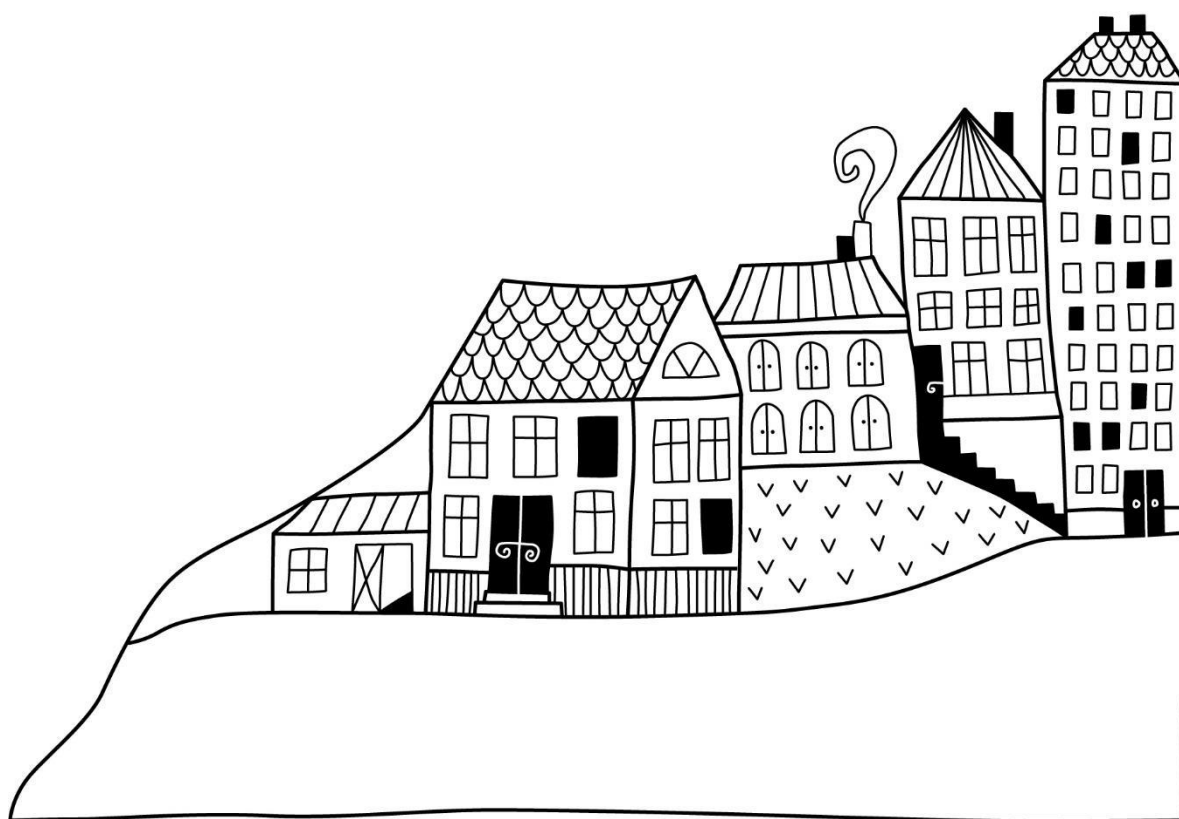
RB BRF Härden 107
Org nr: 7696058119





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Härden 107 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 236%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 777 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 225 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Ekonomi

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 7 163 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Föreningen behöver framgent höja avgifterna för att uppnå ett sparande kring 250 kr per kvm vilket är ett riktmärke för var sparande ungefär bör ligga på. Se nyckeltal nedan. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften inför det kommande räkenskapsåret. Föreningen har under året utfört underhåll för ungefär 7 000 tkr och årets avskrivningar uppgår till 1 777 tkr vilka båda belastar resultatet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skaradjäknen 1, Yrkesläraren 1 och Skolvärdinnan 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 133 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastigheternas adresser är Skarabacken 1-13, Garagevägen 5, 7 och 9 samt Lidköpingsvägen 8 och 10 i Hammarby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2029-06-30 med en årlig höjning t.o.m. 2023-06-30, slutlig avgäld blir 2 101 500 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	12
3 rum och kök	63
4 rum och kök	39
5 rum och kök	3
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal p-platser	51

Total tomtarea	17 196 m ²
Bostäder hyresrätt	965 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 389 m ²
Total bostadsarea	11 354 m ²
Total lokalarea	1 072 m ²

Årets taxeringsvärde	410 201 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	410 201 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
AMA Dental AB	113	2025-09-30
Sthlm Stad, Skarpnäck Sdf	112	2024-09-30
Fastighetskontoret Sthlm Stad	427	2024-09-30
Fastighetskontoret Sthlm Stad	420	2024-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,41 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Åkerlunds Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Thaifam städ	Städning
Etni	Trädgårdsskötsel
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Hiss- och Elteknik AB	Hissar
Ownit	Bredband
Tele2	Kabel TV
Aimo	Parkeringsövervakning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Brandsäkra	Brandsäkerhet
Anticimax	Skadedjursbekämpning
Vi rengör Sverige	Klottersanering
Förvaltarna Fastighetskonsult	Teknisk förvaltning
Pre Zero/Stockholm Vatten	Återvinning
Homesolutions	Elbilsladdning
Wattif	Betalsystem elbilsladdning



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 758 tkr och planerat underhåll för 7 054 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades i november 2023.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2019
Filmning och spolning av stuprör	2019
Renovering hyresrätter	2020
Takservice	2020
Tvättstugerenoveringar	2021-2022
Passersystem	2022
Balkongdörrar	2022
Renovering lekplats	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering hyresrätter	3 445 469
Injustering frånluft samt rengöring av ventilationskanaler	562 316
Frontplåtar tak	451 312
Huskropp utvändigt	1 822 343
Portar	75 000
Cykelsatsning	697 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Jurij Sacharov	Ordförande	Stämman
Helena Stark	Ledamot	Stämman
Jesper Pipping	Ledamot	Stämman
Dedjen Neamen	Ledamot	Stämman
Johan Knopf	Ledamot	Stämman
Martin Nilsson	Ledamot	Stämman
Olari Ilison	Ledamot	Stämman
Maarit Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Karl Mogren	Suppleant	Stämman
Marta Orlowicz	Suppleant	Stämman
Sven Hedberg	Suppleant	Stämman
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman
Joel Rossier	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Hanna Robertson	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Daniel Goitom	Sammanställande	Stämman
Elin Anrell Zetterberg		Stämman
Lars Plym Forshell		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört flera omfattande projekt och åtgärder för att förbättra boendemiljön och säkerställa en hållbar utveckling av fastigheterna.

Cykelsatsningen som stämman beslutat om 2022 har genomförts genom att föreningen installerat nya parkeringsstolpar för cyklar på gårdar och utanför portar samt två nya cykelparkeringar med skärmtak på gårdarna vid Skarabacken 2 och Skarabacken 13.

Den tredje och sista etappen av hyresrenoveringen har avslutats, vilket innebär att föreningen inte längre har någon underhållsskuld gentemot hyresgästerna. Det har varit ett mycket omfattande arbete som pågått under flera år.

Styrelsen har även installerat hjärtstartare i enlighet med beslut från den senaste stämman

Föreningen har fortsatt att investera i underhåll och förbättringar enligt den långsiktiga underhållsplanen. Detta inkluderar bland annat rengöring av taken och målning av takens plåtdetaljer. Samtliga entrépartier inklusive soprumsdörrar har målats, men med bristande resultat och arbetet kommer att göras om.

OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen, har genomförts med godkänt resultat för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under en turbulent tid med hög inflation och höga räntor. Avgiften höjdes med 6% i början av året för att klara de ökade kostnaderna. Lägenhetshyrorna höjdes med 4,75% efter förhandling med Hyresgästföreningen. Föreningens lån amorterades av helt under våren, men ett nytt mindre lån togs senare under året för att säkerställa likviditeten.

Tack vare dessa åtgärder förblir föreningens ekonomiska ställning god, vilket ger solid grund inför stora renoveringsprojekt framöver, inklusive nödvändiga hissrenoveringar. Det kommer att säkerställa att fastighetens infrastruktur förblir i gott skick.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 5% from 2024-02-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 034	10 393	10 229	10 162	10 123
Resultat efter finansiella poster	-7 163	-3 670	-4 916	963	1 922
Soliditet %	95	92	91	92	91
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	62	62	62	63	63
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	677	636	636	633	630
Driftkostnader kr/kvm	1 259	919	1 045	529	468
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	691	623	582	493	462
Energikostnad kr/kvm	242	216	199	179	184
Sparande kr/kvm	134	144	211	269	315
Ränta kr/kvm	8	10	7	11	8
Skuldsättning kr/kvm	403	766	847	927	988
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	491	932	1 031	1 129	1 202
Räntekänslighet %	0,7	1,5	1,6	1,8	1,9



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 856 389	36 910 351	3 261 231	2 130 177	-3 669 516
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 669 516	3 669 516
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 261 231	3 261 231	
Årets resultat					-7 162 746
Vid årets slut	111 856 389	36 910 351	2 500 000	-778 108	-7 162 746

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 539 339
Årets resultat	-7 162 746
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 261 231
Summa	-7 940 854

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 940 854**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 034 254	10 392 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 842	75 873
Summa rörelseintäkter		11 064 096	10 468 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 618 780	-11 400 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 969	-657 458
Personalkostnader	Not 6	-441 600	-259 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 776 586	-1 774 827
Summa rörelsekostnader		-18 175 934	-14 092 361
Rörelseresultat		-7 111 838	-3 623 585
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 990	19 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 097	64 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 994	-130 076
Summa finansiella poster		-50 908	-45 931
Resultat efter finansiella poster		-7 162 746	-3 669 516
Årets resultat		-7 162 746	-3 669 516



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	144 419 946	146 160 303
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	240 758	276 986
Summa materiella anläggningstillgångar		144 660 704	146 437 289
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	199 500	199 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		199 500	199 500
Summa anläggningstillgångar		144 860 204	146 636 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		343 969	337 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	611 868	579 313
Summa kortfristiga fordringar		955 837	917 148
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 059 105	15 628 851
Summa kassa och bank		5 059 105	15 628 851
Summa omsättningstillgångar		6 014 942	16 545 999
Summa tillgångar		150 875 146	163 182 788



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 766 740	148 766 740
Fond för yttre underhåll		2 500 000	3 261 231
Summa bundet eget kapital		151 266 740	152 027 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−778 107	2 130 177
Årets resultat		−7 162 746	−3 669 516
Summa fritt eget kapital		−7 940 854	−1 539 339
Summa eget kapital		143 325 886	150 488 633
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	0
Summa långfristiga skulder		5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	9 500 000
Leverantörsskulder		448 434	958 383
Skatteskulder		66 682	44 673
Övriga skulder	Not 15	124 607	46 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 909 537	2 144 431
Summa kortfristiga skulder		2 549 260	12 694 155
Summa eget kapital och skulder		150 875 146	163 182 788



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 162 746	-3 669 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 776 586	1 774 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 386 161	-1 894 689
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-38 689	38 352
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-644 896	-609 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 069 745	-2 466 293
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-23 451
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 451
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 500 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	5 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 500 000	4 350 000
Årets kassaflöde	-10 569 745	1 860 256
Likvidamedel vid årets början	15 628 851	13 768 594
Likvidamedel vid årets slut	5 059 106	15 628 851
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 891 704	6 480 371
Hyror, bostäder	1 464 320	1 476 654
Hyror, lokaler	2 031 272	1 905 325
Hyror, p-platser	523 150	423 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-29 232
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 200	-12 717
Elavgifter	18 420	10 814
Debiterad fastighetsskatt-	138 588	138 588
Summa nettoomsättning	11 034 254	10 392 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	0	18 052
Övriga ersättningar	18 028	30 492
Övriga rörelseintäkter	11 814	27 329
Summa övriga rörelseintäkter	29 842	75 873

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-7 053 941	-3 675 725
Reparationer	-758 435	-583 735
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-363 347	-354 037
Tomträttsavgäld	-2 015 200	-1 914 750
Försäkringspremier	-95 407	-89 228
Kabel- och digital-TV	-42 041	-37 956
Återbäring från Riksbyggen	1 500	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 745	-20 452
Serviceavtal	-99 790	-13 445
Obligatoriska besiktningar	-93 028	-19 355
Bevakningskostnader	-4 393	-4 454
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 562	-22 875
Snö- och halkbekämpning	-420 088	-327 710
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 500
Förbrukningsinventarier	-17 393	-39 449
Vatten	-540 537	-348 830
Fastighetsel	-491 798	-678 395
Uppvärmning	-1 965 359	-1 655 831
Sophantering och återvinning	-301 709	-277 262
Förvaltningsarvode drift	-1 325 507	-1 338 017
Summa driftskostnader	-15 618 780	-11 400 806



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 792	-136 825
IT-kostnader	-399	-2 840
Arvode, yrkesrevisorer	-33 000	-38 063
Övriga försäljningskostnader	-1 575	-1 275
Övriga förvaltningskostnader	-14 488	-40 070
Kreditupplysningar	-238	-2 883
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 713	-34 846
Telefon och porto	-5 770	-12 835
Medlems- och föreningsavgifter	-14 852	-14 909
Köpta tjänster	-5 750	-1 318
Konsultarvoden	-61 024	-366 553
Bankkostnader	-8 035	-2 678
Övriga externa kostnader	-43 334	-2 363
Summa övriga externa kostnader	-338 969	-657 458

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-94 230	-63 030
Sammanträdesarvoden	-206 400	-119 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 420	-14 840
Övriga kostnadsersättningar	-50	0
Sociala kostnader	-104 500	-61 501
Summa personalkostnader	-441 600	-259 271

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 459 030	-1 459 030
Avskrivningar tillkommande utgifter	-281 328	-281 328
Avskrivning Installationer	-36 228	-34 469
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 776 586	-1 774 827



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 990	19 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 990	19 152

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	162 438 627	162 438 627
Standardförbättringar	6 474 256	6 474 256
Markanläggning	629 938	629 938
	169 542 821	169 542 821
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 542 821	169 542 821

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 991 629	-16 532 600
Standardförbättringar	-4 760 950	-4 479 622
Markanläggningar	-629 938	-629 938
	-23 382 517	-21 642 160

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 459 030	-1 459 030
Årets avskrivning standardförbättringar	-281 328	-281 328
	-1 740 358	-1 740 358

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-25 122 875	-23 382 518
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

144 419 946	146 160 304
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	142 987 968	144 446 998
Standardförbättringar	1 431 978	1 713 306

Taxeringsvärden

Bostäder	395 000 000	395 000 000
Lokaler	15 201 000	15 201 000

Totalt taxeringsvärde

410 201 000	410 201 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>196 882 000</i>	<i>196 882 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>213 319 000</i>	<i>213 319 000</i>
--------------------	--------------------



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 475 070	1 475 070
Installationer	436 204	412 753
	1 911 274	1 887 823
Årets anskaffningar		
Installationer	0	23 451
	0	23 451
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 911 274	1 911 274
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 475 070	-1 475 070
Installationer	-159 218	-124 749
	-1 634 288	-1 599 819
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-36 228	-34 469
	-36 228	-34 469
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 475 070	-1 475 070
Installationer	-195 446	-159 218
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 670 516	-1 634 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	240 758	276 986
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	240 758	276 986

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	199 500	199 500
Summa andra långfristiga fordringar	199 500	199 500



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 050	37 938
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 739	34 921
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 705	13 750
Förutbetald tomträttsavgäld	525 375	482 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	611 868	579 313

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	74 251	6 692 673
Företagskonto	29 277	28 827
Transaktionskonto	4 955 577	8 907 351
Summa kassa och bank	5 059 105	15 628 851

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 000 000	9 500 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-9 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,48%	2023-04-06	9 500 000,00	0,00	9 500 000,00	0,00
NORDEA	4,79%	2025-07-21	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			9 500 000,00	5 000 000,00	9 500 000,00	5 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	45 000	45 000
Skuld för moms	3 754	1 668
Skuld sociala avgifter och skatter	75 854	0
Summa övriga skulder	124 607	46 668



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 607	20 869
Upplupna räntekostnader	0	33 978
Upplupna driftskostnader	61 716	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 831	136 172
Upplupna elkostnader	51 101	100 758
Upplupna vattenavgifter	45 714	81 385
Upplupna värmekostnader	306 022	255 351
Upplupna kostnader för renhållning	44 643	46 527
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 500
Upplupna styrelsearvoden	95 980	66 420
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 861	413 372
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 215 061	955 099
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 909 537	2 144 431

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	67 711 000	67 711 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jurij Sacharov

Helena Stark

Dedjen Neamen

Johan Knopf

Martin Nilsson

Olari Ilison

Maarit Gustavsson

Jesper Pipping

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Hanna Robertsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516669225

Dokument

231786 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-05-02 17:22:50 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2024-05-05 16:31:07 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Jurij Sacharov (JS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JURIJ SACHAROV"
Signerade 2024-05-03 10:52:02 CEST (+0200)

Helena Stark (HS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA STARK"
Signerade 2024-05-03 17:21:35 CEST (+0200)

Dedjen Neamen (DN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DEDJEN NEAMEN"
Signerade 2024-05-02 17:57:42 CEST (+0200)

Johan Knopf (JK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Knopf"
Signerade 2024-05-02 20:00:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516669225

Martin Nilsson (MN)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN NILSSON" Signerade 2024-05-02 17:52:17 CEST (+0200)	Olari Ilison (OI)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLARI ILISON" Signerade 2024-05-03 10:18:29 CEST (+0200)
Maarit Gustavsson (MG)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maarit Helena Gustavsson" Signerade 2024-05-03 09:06:23 CEST (+0200)	Jesper Pipping (JP)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jesper Axelsson Pipping" Signerade 2024-05-02 22:18:22 CEST (+0200)
Hanna Robertsson (HR)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Sofie Robertson" Signerade 2024-05-05 15:47:49 CEST (+0200)	Katrine Elbra (KE)  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATRINE ELBRA" Signerade 2024-05-05 16:31:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516669225

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Härden 107, org. nr 769605-8119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Härden 107 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Härden 107 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Hannna Robertson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Hanna Sofie Robertson

Underskrivare 1

Serienummer: bbe5d36462dea6[...]02ee00c91c34a

IP: 31.211.xxx.xxx

2024-05-05 14:23:32 UTC



KATRINE ELBRA

Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-05 14:33:45 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**



RB BRF Härden 107

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Härden 107 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

