

Årsredovisning
för
Brf Hägern Större 10
716421-4582

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Hägern Större 10 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hägern Större 10.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos länsstyrelsen i Stockholms län 1990-11-19 och fastigheten förvärvades den 1 september 1994 från Domkyrkoförsamlingen. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1994-07-11 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-24.

Fastigheten har tilldelats värdeår 1930.

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

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hägern Större 10

Adress: Klara Kyrkogata 8, Stockholm, även ingång via Brunkebergsgatan 10.

Byggnadsår 1909 och ombyggnadsår 1987. Flerbostadshus av sten i 4-5 våningar med källare och vind.

Bygganden består av 24 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Totalyta 4 017 kvm varav bostadsytan är 3 227 kvm och lokalytan 790 kvm enligt senaste taxeringen 2022.

Lägenhetsfördelning är enligt följande:

1 rum och kök (1 st)	2 rum och kök (2 st)	3 rum och kök (11 st)	4 rum och kök (5 st)
5 rum och kök (2 st)	6 rum och kök (3 st)		

Föreningens lokalhyresgäster:

Ordensällskapet W:6

Bloomy Ideas AB

Stokab AB

Mollitiam AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Tv och bredband

Tv och bredband tillhandahålls via Tele2 Sverige AB.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel

Princip Redovisning AB
Veterankraft AB

Föreningens yttre fond.

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens underhållsfond. Till fonden ska avsättningar göras med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Avsättning till fonden görs genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt, senast uppdaterad 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har bostadsrättsföreningen genomfört flera viktiga projekt som bidragit till att förbättra och underhålla vår boendemiljö. Det stora värmerenoveringsprojektet har varit en av årets största enskilda investeringar ett mångårigt projekt som vi äntligen fått ordning på.

Genomförda förändringar:

- Gasförsörjningen till fastigheten har stängts av.
- Fas 1 av takarbetet har genomförts, med fokus på säkerhetshöjande åtgärder.
- Projektet för inspektion av el i bostadsrättslägenheterna har slutförts, och anmärkningar har åtgärdats av respektive medlem.
- Sopsorteringen på gården har anpassats till det nya regelverket.
- Avloppssystemet har inspekterats och spolats i hela föreningen utan anmärkningar.
- En ny grill har inköpts till gården för att öka trivselen för medlemmarna.
- Värmesystemet har injusterats och dokumenterats, expansionskärlet har bytts ut, och nya ventiler har installerats till varje stigare.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma har hållits för att ändra föreningens stadgar avseende beloppsgränser och kallelse till stämma via e-post. Vid stämman godkändes även att styrelsen får uppta ett lån på upp till 2 miljoner SEK.

Trots utmaningar med ökade räntor på lån har vi aktivt arbetat för att anpassa vår ekonomiska planering och säkerställa föreningens stabilitet. Samtidigt måste föreningen kontinuerligt anpassa sig till förändringar i omvärlden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 32 st medlemmar och vid årets slut 30 st medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett.

Överlåtelseavgift och pantnoteringsavgift tas ut med 2,5% respektive 1,0% av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning måste ansökas och godkännas av styrelsen. Avgift för andrahandsavgift tas ut med max 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

André Catry (Ordförande)
Peter Larsson
Peter Söderberg

Suppleanter:

Kenneth Jonsson
Mattias Ljungberg

Revisorer:

Katarina Nyberg, extern revisor, HQV Stockholm AB
Lena Norman, extern revisorsuppleant, HQV Stockholm AB

Bengt Ingemarsson	Internrevisor
Lars Davner	Suppleant

Valberedning som enligt stämmoprotokollet består av Stefan Fält och Ammi Mathiasson.

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 685	2 512	2 181	2 119
Resultat efter finansiella poster	-398	-1 637	-353	154
Soliditet (%)	81,0	81,2	81,9	83,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	147	147	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	871	871	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 085	1 085	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	133	0	0
Räntekänslighet (%)	7,4	7,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	193	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	17,5	18,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat för 2024 på 398 014 kr. Detta beror främst på att vi genomförde renoveringar av värmesystemet i föreningen.

Vi har i föreningen, enligt underhållsplanen, ett antal projekt som måste genomföras under 2024-2026. För att finansiera dessa projekt har det beslutats att föreningen måste ta upp nya lån om 2 miljoner, och det kan inte uteslutas att en höjning av avgifterna kommer att ske, då dessa inte har justerats de senaste årtiondena.

Detta år har varit fyllt av viktiga steg framåt för vår bostadsrättsförening. Vi är tacksamma för medlemmarnas stöd, och styrelsen ser fram emot att fortsätta arbetet med att förvalta föreningen för medlemmarnas bästa.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 608 885	3 569 708	315 870	91 537	-1 636 629	20 949 371
Disposition av föregående års resultat:			-284 283	-1 352 346	1 636 629	0
Årets resultat					-398 014	-398 014
Belopp vid årets utgång	18 608 885	3 569 708	31 587	-1 260 809	-398 014	20 551 357

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 260 809
årets förlust	-398 014
	-1 658 823

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	300 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 958 823
	-1 658 823

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 685 455	2 512 466
Övriga rörelseintäkter	2	17 040	26 423
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 702 495	2 538 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 565 996	-3 733 245
Övriga förvaltningskostnader	4	-199 342	-130 426
Personalkostnader	5	-84 533	-82 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-91 806	-91 806
Summa rörelsekostnader		-2 941 677	-4 037 521
Rörelseresultat		-239 182	-1 498 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 725	9 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-165 557	-147 161
Summa finansiella poster		-158 832	-137 997
Resultat efter finansiella poster		-398 014	-1 636 629
Resultat före skatt		-398 014	-1 636 629
Årets resultat		-398 014	-1 636 629

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 873 039	23 936 845
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	392 000	420 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 265 039	24 356 845
Summa anläggningstillgångar		24 265 039	24 356 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		215 578	215 739
Övriga fordringar		163	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	16 000
Summa kortfristiga fordringar		215 741	231 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		882 188	1 205 823
Summa kassa och bank		882 188	1 205 823
Summa omsättningstillgångar		1 097 929	1 437 641
SUMMA TILLGÅNGAR		25 362 968	25 794 486

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 178 593	22 178 593
Fond för yttre underhåll		31 587	315 870
Summa bundet eget kapital		22 210 180	22 494 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 260 809	91 537
Årets resultat		-398 014	-1 636 629
Summa fritt eget kapital		-1 658 823	-1 545 092
Summa eget kapital		20 551 357	20 949 371
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 500 000	3 500 000
Förskott från kunder		300 000	300 000
Leverantörsskulder		313 926	316 828
Skatteskulder		23 884	61 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		673 801	667 082
Summa kortfristiga skulder		4 811 611	4 845 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 362 968	25 794 486

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-239 182	-1 498 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		91 806	91 806
Erhållen ränta		6 725	9 164
Erlagd ränta		-167 031	-139 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-307 682	-1 537 613
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		161	-4 052
Förändring av kortfristiga fordringar		15 916	2 362
Förändring av leverantörsskulder		-2 902	-242 594
Förändring av kortfristiga skulder		-29 127	75 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-323 634	-1 706 297
Årets kassaflöde		-323 634	-1 706 297
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 205 823	2 912 120
Likvida medel vid årets slut		882 189	1 205 823

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

K2-regelverkets förenklingsregler gällande periodiseringar tillämpas.

Anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>År</u>	<u>Procent</u>
Byggnader	200 år	0,5%
Fastighetsrenoveringar	25	4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	473 655	473 664
Hyror lokaler	2 146 745	2 021 058
Övriga intäkter	21 054	17 744
Brandkontoret	17 040	16 000
Elstöd	0	10 423
El-förbrukning lokal.	44 000	0
	2 702 494	2 538 889

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	25 058	24 916
Städning enl. avtal	63 912	60 996
Hiss	31 159	35 100
Takarbeten	159 500	0
Elavgifter för drivkraft och belysning	94 232	106 270
Fjärrvärme	629 522	599 218
Vatten	85 461	69 547
Renhållning och återvinning	141 985	113 372
Fastighetsförsäkringar	86 356	76 925
Tv och bredband	93 524	90 090
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	225 040	224 056
Övriga driftskostnader	85 367	207 735
Reparation och underhåll	797 380	359 738
Fönster	0	1 722 166
Tvättstuga	0	43 116
Stamspolning/Högtrycksspolning	47 500	0
	2 565 996	3 733 245

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode Ek. förvaltning	61 084	53 879
Revisionskostnader	19 215	22 500
Tele- och datakommunikation	10 860	9 275
Bankkostnader	4 860	4 181
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Div. administration	63 392	34 861
Advokatkostnader	34 250	0
	199 342	130 426

Not 5 Personalkostnader / Arvoden

2024 års styrelsearvode är 69 824 kr + sociala avgifter.

	2024	2023
Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter.	84 533	82 044
	84 533	82 044

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	164 769	147 161
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	788	0
	165 557	147 161

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 685 801	25 685 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 685 801	25 685 801
Ingående avskrivningar	-1 748 956	-1 685 150
Årets avskrivningar	-63 806	-63 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 812 762	-1 748 956
Utgående redovisat värde	23 873 039	23 936 845
Taxeringsvärden byggnader	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärden mark	123 392 000	123 392 000
	177 592 000	177 592 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 13 026 000 kronor.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	700 000	700 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700 000	700 000
Ingående avskrivningar	-280 000	-252 000
Årets avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 000	-280 000
Utgående redovisat värde	392 000	420 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Styrelsen beräknar att amortera 0 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Lån SEB. villkorsändring 2025-03-28. Rörlig ränta 3,60%	3 500 000	3 500 000
	3 500 000	3 500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 345 000	10 345 000
	10 345 000	10 345 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Catry
Ordförande

Peter Söderberg
Ledamot

Peter Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB

Bengt Ingemarsson
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



716421-4582 Brf Hägern Större 10 för
20240101-20241231.pdf

(166394 byte)
SHA-512: c470f3d50d934b268b50d414b2d891605b49d
3bc3bd0447aa918edddf6069bac3e15d1c014feeb5fb0
c61e36b628a0e3641dfb09f4dea4b23bed69fb202d837

Underskrifter

2025-04-03 19:50:38 (CET)



André René Catry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 12:20:51 (CET)



Hans Peter Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-21 10:45:43 (CET)



Hans Peter Urban Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-21 15:58:53 (CET)



Bengt Ingemarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 11:12:03 (CET)



Sara Katarina Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
bc5a0373ff8bf0ff1774b95fbc31cac1df18ae4333b3c6b65199745fbd41b949012f972d9018ec90cec90963f28634e5de7352fbd5c27b5b90e875db8a77b2d6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.