



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas långsiktiga ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-10.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hantverkaren 25	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 2 hyreslägenheter (om vardera 108 kvm) och 33 bostadsrätter om totalt 3 242 kvm och 3 lokaler om 1 219 kvm samt ett garage om 550 kvm.

Byggnadens totalyta är 5011 kvm.

<u>Verksamhet i lokalerna</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Fitness24seven	773 kvm	2031-07-31
Kungsholmens SDF förskola	404 kvm	2026-09-30
Chador Bygg & Plattsättning	42 kvm	Tillsvidare

Styrelsens sammansättning

Carl-Magnus Stenberg	Ordförande
Tage Johansson	Styrelseledamot
Ulrik Englund	Styrelseledamot
Ulf Hannelius	Styrelseledamot
Birgitta Sjöberg	Styrelseledamot
Vaiva Burgyté Eriksson	Suppleant

Valberedning

Susann Svenningsson
Andreas Eriksson
Johan Triyono

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av nytt passersystem
Byte av del av horisontell avloppsstam på garageplan
Utökad kamerabevakning i garage
- 2022** ● Byte av frekvensstyrning hiss i nr 15
Installation av laddplatser i garage
Byte frånluftsfläkt i garage
Brandskyddsgenomgång

Planerade underhåll

- 2025-2026**
- Byte garageport
 - Byte tilluftsfläkt garage
 - Byte maskiner i tvättstuga
 - Borrprov kungsbalkonger
 - Balkongtvätt samt målning av smidesräcken och fönsterbleck
 - Löpande byte av horisontella avloppstammar
- 2024**
- Löpande byte av horisontella avloppstammar
 - Byte värmepump och expansionskärl i UC
 - Lagning fasad mot innergård samt nya hänggrännor
 - Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Service och drift av fjärrvärmecentral och ventilationssystem	Nordomatic
Service fläktar	Flexibel Luftbehandling
Fastighetsskötsel	Rafael Björling Bygg och Konsult
Städning	Anders Lindberg
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten och hushållsopor	Stockholm Vatten
Grovsopor	PreZero
Service hissar	St Eriks Hiss
Bredband	Ownit
TV-utbud	Tele2
Elnät	Ellevio
Elhandel	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Proinova

Övrig verksamhetsinformation

Brf Hantverkaren 25 i Stockholm bildades vid en konstituerande föreningsstämma den 31 januari 1999 i närvaro av hyresgäster till 32 av de 35 bostadslägenheterna i fastigheten. Med tillträde den 29 september 2000 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten med tomträtt för 79 Mkr. Med kostnaderna för ekonomisk plan, pantbrev och liknande blev den totala anskaffningskostnaden 82 Mkr.

Föreningen hyr tomträtten till fastigheten från Stockholms stad. Tomträttsavtalet gäller från 1 augusti 1990 med reglering av avgälden vart 10:e år, aktuellt avtal gäller från 1 augusti 2020 och gäller i 10 år. Avgälden höjs de första åren stegvis och utgår fullt från 1 augusti 2024 med 1,2 mkr per år. Lokalyresgästerna betalar för sin respektive andel av den del av avgälden som avser lokalytorna.

Föreningen har 22 garageplatser vilka hyrs ut till de boende i huset (två personer i kön dec 2023, där de översta i kön anmälde sig september 2019), samt tre MC-platser. För medlem i föreningen är hyran för garageplats 2 300 kr/mån, för laddplats 2 650 kr/mån och för MC-plats 600 kr.

De boende förfogar också över en samlingslokal om 51 kvm, ett litet kontorsrum om 8 kvm vilket används av styrelsen, samt bastu och tvättstuga.

I huset finns en trivselkommitté, vars medlemmar väljs bland föreningens medlemmar på årsmötet, och som består av Bo Andersson, Martin Kulhanek, Ann Nyberg, Lena Olin, samt Monica Åhlén-Johansson (sammankallande). Kommittén har under verksamhetsåret, i samråd med styrelsen, ordnat städdag med efterföljande gemensam middag, den traditionsenliga skaldjursfesten samt ordnat med julgran och andra trivselskapande åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Resultatet är positivt och kassan ökade med drygt 600 tkr och uppgår vid årets slut till ca 2,2 mkr. Belåningsgraden är mycket låg och föreningens lån uppgår till knappt 1 mkr. Återstående lån beräknas kunna återbetalas snabbare än plan.

Styrelsens långsiktiga ekonomiska plan innebär en successiv övergång från prioritering av amortering av banklån till löpande och förebyggande underhållsåtgärder. Kostnaderna för planerat underhåll kommer enligt planen att öka över de kommande tioårsperioden från historiska nivåer, främst som en konsekvens av att fastigheten blir äldre. Styrelsens bedömning är för närvarande att det planerade underhållet för den kommande tioårsperioden kommer att kunna finansieras via det löpande kassaflödet, dvs utan upptagande av nya lån.

Förändringar i avtal

Fitness24seven informerade tidigt under året styrelsen om att man önskade genomföra en ytrenovering av gymlokalen. Ett tilläggsavtal till hyresavtalet tecknades under sommaren enligt vilket föreningen bistår med ett renoveringsbidrag om 1 mkr mot en förlängning av avtalstiden med sju år och en hyreshöjning. Hyreshöjningen innebär att renoveringsbidraget återbetalas med indexuppräknning över återstående avtalsperiod. Renoveringen genomfördes under december och avtalet löper nu till 2031-07-31.

Ett nytt elavtal upphandlades under året och styrelsen beslutade att byta leverantör från januari 2024 från Motala Energi till Vattenfall.

Under hösten genomfördes en upphandling av ny fastighetsförsäkring. En ny försäkring tecknades med Proinova som innebär såväl lägre kostnader som bättre villkor, främst lägre självrisk.

Övriga uppgifter

Utöver de planerade underhållsåtgärder som listas ovan har det under året även gjorts ett byte av styrdator i hissen i nr 15 och tillfällig lagning av hänggrännor under takterasserna i nr 13.

I samband med renoveringen av gymlokalen upptäcktes fuktskador i ett av omklädningsrummen. Hyresgästen genomförde därför på egen bekostnad en renovering av båda duschutrymmena. För att säkerställa att arbetet uppfyllde relevanta kvalitetskrav valde styrelsen att anlita en egen entreprenör för att löpande följa upp och besikta arbetet. Kostnaderna för detta har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 153 788	3 792 078	3 912 659
Resultat efter fin. poster	83 868	44 904	465 408
Soliditet (%)	98	97	98
Yttre fond	4 144 866	3 648 162	3 754 418
Taxeringsvärde	176 800 000	176 800 000	157 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	173	173	193
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	12,0	12,6	14,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	328	388	449
Skuldsättning per kvm	198	234	271
Sparande per kvm	217	165	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	79	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	78	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	13
Energikostnad per kvm	146	177	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	1,58	-
Räntekänslighet	1,90	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av		2023-12-31
		föregående års resultat	Disponering av övriga poster	
Insatser	55 721 026	-	-	55 721 026
Upplåtelseavgifter	12 225 810	-	-	12 225 810
Fond, yttre underhåll	3 648 162	-	496 704	4 144 866
Balanserat resultat	4 160 320	44 904	-496 704	3 708 520
Årets resultat	44 904	-44 904	83 868	83 868
Eget kapital	75 800 222	0	83 868	75 884 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 708 520
Årets resultat	83 868
Totalt	3 792 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering till fond för yttre underhåll	-620 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	324 579
Balanseras i ny räkning	3 496 967

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 153 788	3 792 078
Övriga rörelseintäkter	3	198 930	336 714
Summa rörelseintäkter		4 352 718	4 128 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 312 705	-3 103 684
Övriga externa kostnader	9	-154 028	-197 240
Personalkostnader	10	-95 684	-115 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 752	-649 715
Summa rörelsekostnader		-4 239 168	-4 066 075
RÖRELSERESULTAT		113 549	62 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 055	3 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-47 736	-21 380
Summa finansiella poster		-29 681	-17 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		83 868	44 904
ÅRETS RESULTAT		83 868	44 904

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	75 216 833	75 893 585
Summa materiella anläggningstillgångar		75 216 833	75 893 585
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 216 833	75 893 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 976	26 099
Övriga fordringar	13	2 214 220	1 565 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	315 792	499 936
Summa kortfristiga fordringar		2 534 988	2 091 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 534 988	2 091 172
SUMMA TILLGÅNGAR		77 751 821	77 984 756

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 946 836	67 946 836
Fond för yttre underhåll		4 144 866	3 648 162
Summa bundet eget kapital		72 091 702	71 594 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 708 520	4 160 320
Årets resultat		83 868	44 904
Summa fritt eget kapital		3 792 388	4 205 224
SUMMA EGET KAPITAL		75 884 090	75 800 222
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		991 781	1 174 581
Leverantörsskulder		157 067	167 190
Skatteskulder		23 541	21 091
Övriga kortfristiga skulder		194 366	140 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	500 976	681 491
Summa kortfristiga skulder		1 867 731	2 184 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 751 821	77 984 756

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	113 549	62 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 752	649 715
	790 301	712 432
Erhållen ränta	18 055	49 267
Erlagd ränta	-44 808	-13 012
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	763 548	748 687
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	205 205	11 924
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-136 932	539 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	831 821	1 299 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-270 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-270 018
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-182 800	-182 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-182 800	-182 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	649 021	847 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 564 955	717 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 213 976	1 564 955

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hantverkaren 25 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,45 - 2,5 %
Byggnad	0,5 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	522 276	522 275
Hysesintäkter bostäder	335 737	320 264
Hysesintäkter lokaler, moms	2 353 844	2 297 003
Hysesintäkter garage	624 200	615 300
Hysesintäkter garage, moms	15 200	9 600
Hysesintäkter förråd	20 100	21 600
Hysesintäkter förråd, moms	1 500	0
Deb. fastighetsskatt, moms	205 632	0
El, moms	58 351	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 777	0
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	1 022	0
Pantsättningsavgift	2 100	1 208
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	10 500	4 830
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	4 153 788	3 792 078

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	7	70 850
Övriga intäkter	0	265 865
Övriga intäkter, moms	198 923	0
Summa	198 930	336 714

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	91 782	84 431
Fastighetsskötsel utöver avtal	86 705	11 858
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 500
Städning enligt avtal	96 662	82 603
Städning utöver avtal	0	4 045
Hissbesiktning	2 677	3 510
Brandskydd	0	7 004
Bevakning	7 954	7 517
Myndighetstillsyn	0	3 780
Gårdkostnader	9 777	6 927
Gemensamma utrymmen	4 969	1 040
Garage/parkering	855	0
Serviceavtal	78 139	45 372
Mattvätt/Hyrmattor	0	8 201
Fordon	0	879
Förbrukningsmaterial	11 915	6 370
Summa	391 436	288 037

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 234	0
Hyseslokaler	3 270	0
Förskola	0	7 850
Tvättstuga	3 419	11 205
Sophantering/återvinning	0	2 956
Dörrar och lås/porttele	21 107	13 441
VVS	36 108	47 329
Värmeanläggning/undercentral	4 768	70 295
Elinstallationer	2 188	14 456
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 958	22 236
Hissar	50 073	60 510
Fasader	28 575	0
Garage/parkering	16 338	9 928
Vattenskada	49 262	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 134	3 193
Summa	230 433	263 400

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	272 887	0
VVS	41 913	0
Ventilation	0	133 296
Elinstallationer	9 780	0
Summa	324 579	133 296

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	215 964	395 340
Uppvärmning	414 635	389 344
Vatten	101 404	98 878
Sophämtning/renhållning	113 147	105 145
Summa	845 151	988 707

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	121 728	121 025
Tomträttsavgäld	1 062 667	987 133
Kabel-TV	10 862	7 813
Bredband	52 235	43 108
Fastighetsskatt	273 615	271 165
Summa	1 521 107	1 430 244

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	313
Tele- och datakommunikation	7 220	1 373
Juridiska åtgärder	35 767	30 840
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	25 542	19 984
Styrelseomkostnader	0	17 300
Fritids och trivselkostnader	2 913	5 314
Föreningskostnader	13 550	7 104
Förvaltningsarvode enl avtal	51 078	49 658
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Pantsättningskostnad	2 100	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 388	4 967
Administration	2 882	8 049
Konsultkostnader	3 429	52 337
Föreningsavgifter	5 517	0
Summa	154 028	197 240

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 298	93 950
Arbetsgivaravgifter	17 386	21 486
Summa	95 684	115 436

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	47 256	20 055
Dröjsmålsränta	480	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 110
Övriga räntekostnader	0	215
Summa	47 736	21 380

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 678 720	85 949 135
Årets inköp	0	1 729 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 678 720	87 678 720
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 785 136	-11 135 421
Årets avskrivning	-676 752	-649 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 461 888	-11 785 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 216 833	75 893 585
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 188</i>	<i>47 188</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 200 000	70 200 000
Taxeringsvärde mark	106 600 000	106 600 000
Summa	176 800 000	176 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	244	182
Klientmedel	0	1 244 960
Transaktionskonto	1 145 982	0
Borgo räntekonto	1 067 994	319 995
Summa	2 214 220	1 565 137

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	397 548
Förutbet försäkr premier	39 042	0
Förutbet tomträtt	276 750	0
Upplupna intäkter	0	102 389
Summa	315 792	499 936

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-11	5,19 %	991 781	1 174 581
Summa			991 781	1 174 851
Varav kortfristig del			991 781	1 174 581

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 781 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	119 593
Uppl kostn el	30 805	0
Uppl kostnad Värme	66 449	0
Uppl kostn räntor	11 296	8 368
Uppl kostn vatten	17 316	0
Förutbet hyror/avgifter	375 110	553 530
Summa	500 976	681 491

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

34 100 000

2022-12-31

34 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Birgitta Sjöberg
Styrelseledamot

Carl-Magnus Stenberg
Ordförande

Tage Johansson
Styrelseledamot

Ulf Hannelius
Styrelseledamot

Ulrik Englund
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 17:23

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 18.04.2024 14:55

DOCUMENT ID:

ryNgLO9Ag0

ENVELOPE ID:

SJWgUdcAx0-ryNgLO9Ag0

DOCUMENT NAME:

Brf Hantverkaren 25 i Stockholm, 769603-9127 - Årsredovisning 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIK ENGLUND ulrik.englund01@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:58 18.04.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/07) IP: 37.247.2.117
2. TAGE JOHANSSON tagejohansson1@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:58 18.04.2024 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/08) IP: 31.211.216.38
3. BIRGITTA SJÖBERG abesjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:12 18.04.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/06/01) IP: 37.247.2.123
4. Ulf Hannelius ulf.hannelius@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:36 18.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/25) IP: 31.208.191.80
5. Niklas Carl-Magnus Andreas Stenberg carl-magnus@cardella.se	Signed Authenticated	18.04.2024 16:33 18.04.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/22) IP: 37.247.2.124
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	18.04.2024 17:23 18.04.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed