

Styrelsen för BRF Brahelund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det all planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Planerade större underhåll närmaste åren är

- * Översyn källaren
- * Renovering alt byte av Entréportar
- * Isolering av vinden i Hästskohuset

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnot.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Marie Jonsson	Ledamot/ordförande
Anna Norgren	Ledamot
Thomas Nyberg	Ledamot
Viveka Nyman	Ledamot
Ellinor Jutterström	Ledamot
Franz Scheerlink	Ledamot
Leif Nordengren	Suppleant
Linus Magnusson	Suppleant
Madeleine Mogren	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

José Roa Cortes	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Maria Marti Ljungqvist	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Michaela Vance (Flyttat från föreningen dec 2023)
Christofer Holmgren Bagge

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om BRF Brahelunds fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats:

Fastighetsbeteckning	Fåran 6
Förvärv	2000
Kommun	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret
Ansvarsförsäkringen ingår för styrelsen
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6514 m² varav 6065 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt

1 rok	5
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

Verksamhet i lokalerna

	Yta (kvm)	Löptid (mån)
Tandläkare	51	36
Basstation	7	36
Lokal	27	36
Lokal	49	ledig
Förråd för uthyrning	90	ledig

Lokal	80	ledig
Förråd (skyddsrum)	20	uppsagd fr o m 1/4 24
Förråd (extra)	8	
Förråd	10	
Förråd	26	
Förråd	18	
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	11	
Förråd	14	
Förråd	6	
Förråd	6	
Förråd	8	
Förråd	5	

Gemensamhetsutrymme

- Innergård med uteplatser och grill
- Övernattningsslägenhet finns att hyra för bostadsrättsägarna

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras utföras

Planerat underhåll kommande år

- Översyn källaren (beräknad projekttid 3-4 år)
- Renovering av Entréportar
- Isolering av råvinden i hästskohuset - energieffektiviseringsåtgärd

Utfört underhåll	År	Kommentar
6 st laddstolpar parkeringsyta	2023	Totalt 12 laddstolpar tillgängligt
Underhåll undercentral	2023	Energieffektiviseringsåtgärd
Renovering av 70 källarfönster	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Installation av temperatursensorer i hälften av lgh	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Stamspolning	2021	
6 st laddstolpar parkeringsyta	2021	
Nytt sophanteringssystem	2020	
Installation digitala infotavlor	2020	
Nytt system koddosor entrédörrar	2020	
Övernattningsslägenhet	2019	
Ny uthyrningslokal	2019	
Installation digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsrenovering hissar	2018	Hagav 18, Slottsv 9
Ny asfalt mellan Hagavägen – CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014-2015	
Renovering av hyreslgh	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten

Reparation vattenskada i lgh	2013	
Portrenovering	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering hissar	2011-2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av samtliga radiatorer	2010	
Omläggning tak	2008-2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3
Omputsning fasad	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Omläggning tak	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Nya 3-glasfönster	2006-2007	Persienner ingår
Rörstamsbyte	2004-2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004-2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004-2005	Hagav 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt 6 A
Nyinstallation hiss, hissmaskiner	2002	Slottsv 9, Hagav 18
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete, räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Tv	Tele2
Internetleverantör	Bredband2
Fastighetsförvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Digital information/bokning	CLS/Wisehouse AB
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall, Boo Energi

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 1589 sek per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under 2023

Installation av ytterligare 6 st laddstolpar (nu finns 12 parkeringsplatser med laddstolpar)
Aktivt arbete med att identifiera energieffektiviseringsåtgärder

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	695	592	582	645	638
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	1 181	1 150	1 098	1 101	1 260
Lån/m ² bostadsyta (kr)	3 321	3 328	3 341	3 355	3 538
Lån/m ² totalyta (kr)	2 946	2 952	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	41	52	29	26	28
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	174	165	175	156	164
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	20	17	16	15	16
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	235	234	220	197	208
Kapitalkostnader/m ² totalyta (kr)	104	53	48	54	62
Soliditet (%)	78	78	79	79	78
Resultat efter finansiella poster	-746	-1 314	-1 195	-549	-657
Nettoomsättning	5 070	4 361	4 362	4 627	4 548
Sparande/m ² totalyta (kr)	99	48	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	6	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	79	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 6 137 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 445 kvm lokaler vilket blir 6 582 kvm totalyta.

Belopp som visar 0 kr mellan 2019-2021 är tillagda i år och då inte uträknade.

Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning och ökande intäkter från att föreningen per 2024-01-01 höjde avgifterna med 7% samt p-platserna från 500 till 550 kr. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 111 567	18 911 230	2 267 692	-5 344 134	-1 313 532	73 632 823
Avsättning till fond för yttre underhåll			585 288	-585 288		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll			-584 358	584 358		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 313 532	1 313 532	0
Årets resultat					-745 660	-745 660
Belopp vid årets utgång	59 111 567	18 911 230	2 268 622	-6 658 596	-745 660	72 887 163

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 658 596
Årets resultat	-745 660
	-7 404 256

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-585 288
lanspråktagande av yttre underhållsfond	355 338
I ny räkning överföres	-7 174 306
	-7 404 256

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 892 813	4 307 322
Övriga rörelseintäkter	3	177 440	53 859
Summa rörelseintäkter		5 070 253	4 361 181
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 122 649	-1 272 690
Driftkostnader	5	-2 159 865	-2 109 267
Övriga externa kostnader	6	-700 154	-769 152
Personalkostnader	7	-133 297	-131 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 864	-1 041 861
Summa rörelsekostnader		-5 157 829	-5 324 338
Rörelseresultat		-87 576	-963 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 589	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 673	-350 555
Summa finansiella poster		-658 084	-350 375
Resultat efter finansiella poster		-745 660	-1 313 532
Resultat före skatt		-745 660	-1 313 532
Årets resultat		-745 660	-1 313 532

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	89 561 021	90 602 885
Inventarier, verktyg och installationer	9	82 582	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 643 603	90 602 885
Summa anläggningstillgångar		89 643 603	90 602 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 479	22 218
Övriga fordringar		33 497	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	128 286	132 652
Summa kortfristiga fordringar		218 262	154 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 729 680	3 762 246
Summa kassa och bank		3 729 680	3 762 246
Summa omsättningstillgångar		3 947 942	3 917 116
SUMMA TILLGÅNGAR		93 591 545	94 520 001

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 022 797	78 022 797
Fond för yttre underhåll		2 268 622	2 267 692
Summa bundet eget kapital		80 291 419	80 290 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 658 596	-5 344 134
Årets resultat		-745 660	-1 313 532
Summa fritt eget kapital		-7 404 256	-6 657 666
Summa eget kapital		72 887 163	73 632 823
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 960 800	7 920 800
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		7 990 800	7 950 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	11 431 600	11 510 800
Leverantörsskulder		455 804	704 271
Skatteskulder		13 625	10 183
Övriga skulder		1 921	28 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	810 632	682 534
Summa kortfristiga skulder		12 713 582	12 936 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 591 545	94 520 001

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-745 660	-1 313 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 041 864	1 041 861
Betald skatt	106 615	-4 713

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

402 819 **-276 384**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-34 261	-11 868
Förändring av kortfristiga fordringar	4 366	-33 293
Förändring av leverantörsskulder	-248 467	481 442
Förändring av kortfristiga skulder	-35 241	116 683

Kassaflöde från den löpande verksamheten

89 216 **276 580**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-82 582	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-82 582 **0**

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-39 200	-79 200
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-39 200 **-79 200**

Årets kassaflöde

-32 566 **197 380**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 762 246	3 564 866
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 729 680 **3 762 246**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och första året med BFNAR 2023:1) om *årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 057 044	3 456 472
Hyror bostäder	351 945	342 631
Hyror lokaler	314 640	378 024
Hyror parkering	169 184	130 196
	4 892 813	4 307 323

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Bredband	13 740	6 084
Övriga intäkter	163 699	47 775
	177 439	53 859

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel enligt avtal	60 293	62 414
Fastighetskötsel beställningar	162 982	181 277
Snöröjning	103 316	110 422
Städning	93 904	94 303
Hissbesiktning	15 165	0
Gård	129 710	34 456
Fastighetskötsel, material	30 236	19 949
Övriga fastighetskostnader	38 294	52 131
Reparationer	133 411	133 380
Underhåll	355 338	584 358
	1 122 649	1 272 690

Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
El	270 752	341 888
Värme	1 147 203	1 089 118
Vatten	130 620	109 838
Sophämtning/renhållning	176 801	140 027
Fastighetsförsäkring	97 169	93 377
Självrisk	0	9 600
Kabel-TV	36 563	52 185
Bredband	128 842	107 520
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	171 915	165 714
	2 159 865	2 109 267

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon/Internet	22 435	1 808
Kreditupplysningskostnader	9 610	2 220
Revisionsarvode extern revisor	39 187	34 031
Föreningskostnader (stämma)	22 071	8 570
Styrelseomkostnader	684	0
Förvaltningsarvode ekonomi	83 446	79 246
Förvaltningsarvode övrigt	343 115	402 290
Förvaltningsarvode teknik	59 566	59 986
Administration	3 144	3 554
Konsultarvoden	116 202	166 339
Porto	694	11 108
	700 154	769 152

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	101 428	99 961
Sociala kostnader	31 869	31 407
	133 297	131 368

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-18 146 257	-17 104 396
Årets avskrivningar	-1 041 864	-1 041 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 188 121	-18 146 257
Utgående redovisat värde	89 561 021	90 602 885
Taxeringsvärden byggnader	75 794 000	75 794 000
Taxeringsvärden mark	119 302 000	119 302 000
	195 096 000	195 096 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	165 163	0
Bidrag från Naturvårdsverket	-82 581	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 582	0
Utgående redovisat värde	82 582	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	85 320	80 105
Övriga interimfordringar	42 966	52 547
	128 286	132 652

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,90	2024-03-01	3 802 400	3 841 600
Stadshypotek	4,90	2024-03-01	3 840 000	3 840 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	4,90	2024-01-02	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
			19 392 400	19 431 600
Planerad amortering			-39 200	-79 200

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 19,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	42 350 000	42 350 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	96 153	41 490
Förutbetalda avgifter och hyror	414 981	431 914
Övriga interimsskulder	299 497	209 130
	810 631	682 534