

Årsredovisning

2023



Brf Hemmet 18

1965–2023

Föreningens fastighet Hemmet 18 byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där bostadsrättsföreningen äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

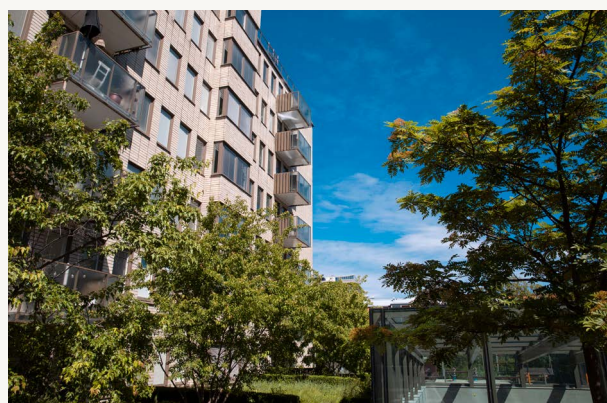
Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i föreningens arbete med att förvalta och förädla fastigheten.

Bostadsrätten omfattas av flera rättsområden – till exempel bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan därtill agera utifrån en rad olika roller: fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtrepnader och mycket annat.

En välskött bostadsrättsförening

För att bedöma om föreningen är välskött spelar flera parametrar in, varav några är särskilt viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell, uppdaterad underhållsplan.

I syfte att upprätthålla en välskött förening, är det en god idé att ta hjälp och stöd av professionella aktörer med yrkeskunnande. Vidare bör styrelsen vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål samt ge både information och utrymme för en dialog med styrelsen. Föreningen ska verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende och hyresgäster, där frågor som brandskydd, skalskydd, underhåll och städning ingår.



Om Brf Hemmet 18

Föreningens fastighet *Hemmet 18* byggdes 1963–65 och ligger vid Fridhemsplan med utmärkta kommunikationer och samtidigt bara ett stenkast från Rålambshovsparken och Norr Mälärstrand.

Huset är ritat av arkitekt Gösta Åbergh och är ett gott exempel på så kallad New Modern Style med bland annat en allmänt högre materialstandard än andra hus från samma tid. Fastigheten har i närtid genomfört flera renoveringsprojekt (inklusive stambyte) där ambitionen har varit att behålla den tidstypiska charmen i och omkring fastigheten.

Totalt förvaltar föreningen 94 lägenheter, en musikstudio och ett garageplan innehållande parkeringsplatser och lokaler. Föreningen har en mycket god ekonomi med låga avgifter.

Ur skattesynpunkt är *Brf Hemmet 18* en äkta bostadsrättsförening. Medlemmarna i *Brf Hemmet 18* är även medlemmar i *Hemmet 20 ekonomisk förening* där man tillsammans – men skilt från *Brf Hemmet 18* – driver vad som kan liknas vid ett kommersiellt, välskött och lönsamt mindre fastighetsföretag som årligen omsätter ca 30 mkr.

4	Hur man läser en årsredovisning
5	Förvaltningsberättelse
7	Teknisk status
8	Underhåll
10	Föreningens ekonomi
10	Väsentliga händelser under räkenskapsåret
10	Medlemsinformation
11	Fördelning av intäkter och kostnader
12	Flerårsöversikt
13	Förändringar i eget kapital
14	Resultatdisposition
15	Resultaträkning
16	Balansräkning
17	Eget kapital och skulder
18	Kassaflödesanalys
19	Noter
26	Styrelsens underskrifter
27	Revisionsberättelse

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redogörelse styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskaps- och verksamhetsår. Den presenteras inför föreningsstämman och utgör underlag för medlemmarnas ansvarsutkrävande. Den ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar till exempel fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar (som likvida medel på banken) och omsättningstillgångar (till exempel likvida medel och kortfristiga kundfordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (till exempel fastighetslån) och kortfristiga skulder (till exempel förskottshyror och leverantörs-skulder). Under eget kapital redovisas medlemmars insatser, föreningens samlade vinster eller förluster samt olika fonder eller avsättningar som gjorts.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat byggnader och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader över flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut årligen gör en reservering till i syfte att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 jan – 31 dec 2023

Förvaltningsberättelse

Sammanfattning

Föreningen äger fastigheten *Hemmet 18* på Kungsholmen i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att föreningens ekonomi är god. För att planera, finansiera och genomföra kommande underhåll har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Utifrån denna fastställer styrelsen årligen en budget som man sedan arbetar efter.

Föreningen gör även avsättningar till en fond för yttre underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningens gällande underhållsplan sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen är ett dokument som kan behöva uppdateras löpande i takt med att nya behov tillkommer. Då föreningens ekonomi är god görs löpande omfattande underhåll.
- Årets avsättning till fonden för yttre underhåll och de ackumulerade avsättningarna framgår av not 13.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 14.
- Till följd av föreningens goda ekonomi har medlemmarnas årsavgifter succesivt sänkts.
- Då medlemmarna i *Brf Hemmet 18 (H18)* också är medlemmar i och ägare till *Hemmet 20 ekonomisk förening (H20)* finns goda möjligheter att använda de utdelningar medlemmarna får från *H20* till att finansiera kapitaltillskott i *H18*.

- Föreningen har idag en något högre belåning per kvadratmeter bostadsyta än andra bostadsrättsföreningar i regel har, men har också betydligt större tillgångar. Bland tillgångarna finns den fordran föreningen har på *Hemmet 20 ekonomisk förening*. Föreningens belåning per kvadratmeter – både med och utan hänsyn tagen för föreningens fordran – framgår av flerårsöversikten på sid. 12.
- Den sammanlagda belåningen har under verksamhetsåret 2023 minskat med 11,6 Mkr. Den höga amorteringstakten förklaras dels av föreningens goda ekonomi, dels av den kapitalinsats som medlemmarna gjorde under 2023.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är god och med bra förutsättningar att fortsätta utvecklas i positiv riktning.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hemmet 18 (Brf Hemmet 18) registrerades 2000-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-30. Samma år förvärvade föreningen fastigheten *Hemmet 18*. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2018-08-23 och registrerades hos Bolagsverket 2019-03-27.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag). Föreningen var tidigare en s.k. oäkta bostadsrättsförening (där mer än 40 % av föreningens intäkter kommer från uthyrning av kommersiella lokaler). I mars 2016 genomförde föreningen en avstyckning av merparten av föreningens dåvarande kommersiella ytor till en separat fastighet *Hemmet 20* genom en s.k. 3-dimensionell fastighetsbildning. Den 21 augusti 2017 sålde *Brf Hemmet 18* den avskilda fastigheten till *Hemmet 20 ekonomisk förening*. *Brf Hemmet 18* är därmed ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:229) och att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. *Brf Hemmet 18* fortsätter att äga fastigheten *Hemmet 18*.

Styrelsen	Roll	Mandatperiod
Eva Lindström	Ordförande	2023-2025
Göran Casserlöv	Kassör	2023-2024
Peter Krait	Sekreterare	2023-2025
Gunnar Käll	Ledamot	2022-2024
Eva Vadenmark	Ledamot	2022-2024
Mats Wikström	Ledamot	2022-2024
Mats Crowén	Ledamot	2023-2025
Mattias Axell	Suppleant	2023-2024
Petter Aronsson	Suppleant	2023-2024

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Philip Ahlbin, *Ordinarie, extern*

Grant Thornton Sweden AB

Eva Åkerman Zidaric, *Ordinarie, intern*

Erika Thunholm, *Suppleant, intern*

Valberedning

Sara Jendi Linder, sammankallande	2021-2024
Gustav Blix	2022-2024
Solvej Strid	2023-2024

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Kommun
<i>Hemmet 18</i>	2006	Stockholm
<i>Hemmet 20</i>	2016 (3D-avstyckning)	Stockholm
<i>Hemmet 20</i> såldes	2017-08-21	Stockholm

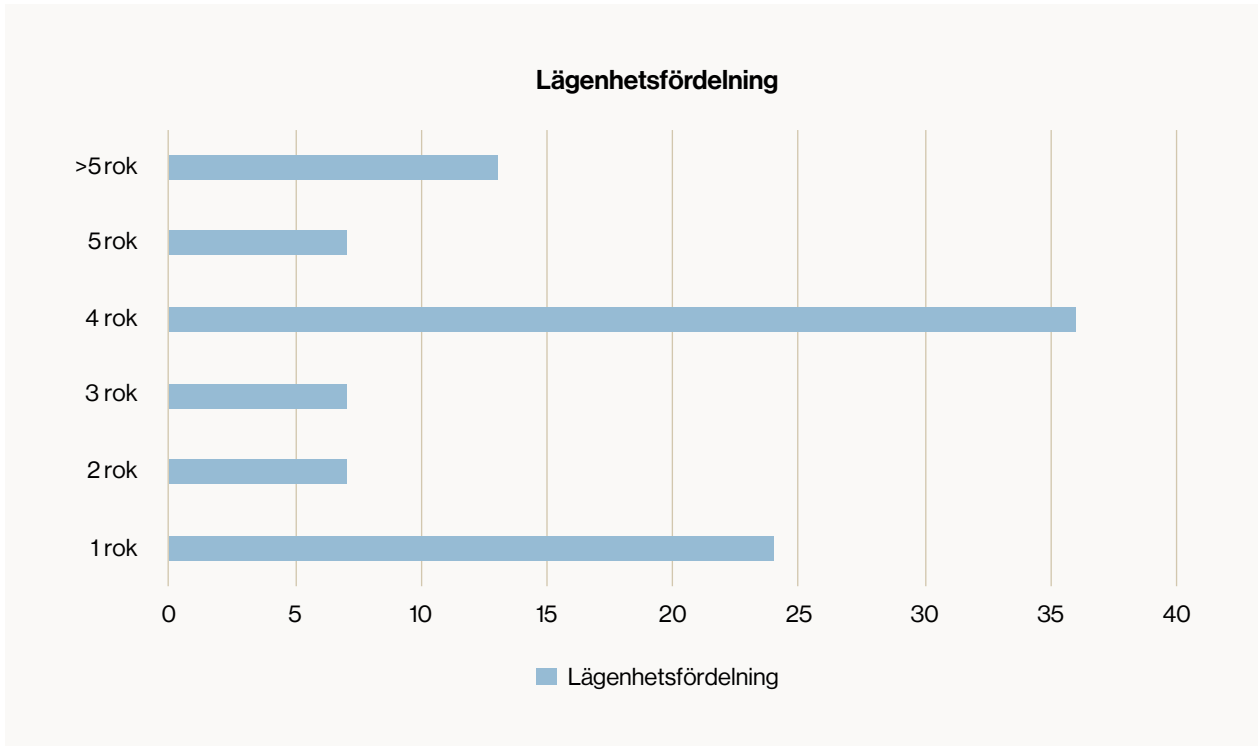
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en Allframtidförsäkring Serie 1 i Brandkontoret som försäkrar mot brand upp till 738 200 kr. Denna försäkring ger också en mindre utdelning till försäkringstagarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigbyggdes 1965 och består av två flerbostadshus med totalt 94 bostadslägenheter. Byggnadernas yta är enligt senaste taxeringsbeskedet 11 242 kvm, varav 9 231 kvm utgör lägenhetsyta och 2 011 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och en lokal om 285 kvm med hyresrätt. Föreningen äger även ett källarvåningsplan med ett 100-tal garageplatser och drygt 400 kvm förråd och lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garageplatser till externa hyresgäster.



Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Teknisk förvaltning

Föreningen anlitar Fastighet AB Flintan 10 för den tekniska förvaltningen.

Administrativ och kameral förvaltning

Föreningen anlitar Fastighet AB Flintan 10 för den administrativa och kamerala förvaltningen i samråd med Björksättra Redovisning och Real Fastighet.

Arvoden och löner

Föreningen har för verksamhetsåret arvoderat styrelsen med ett sammanlagt arvode under 2023 om 61 039 kr (not 6).

Valberedning (gemensamt) och föreningens interna lekmannarevisor (enskilt) har arvoderats med 1/25-dels inkomstbasbelopp vardera. Föreningens auktoriserade revisor har fått ersättning enligt räkning.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som i dagsläget sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades årligen.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entréportar p.g.a. slitage	2023	Enligt underhållsplan
Puts av hiss och mässingsdetaljer	2023	Enligt underhållsplan
Nya tvättmaskiner	2023	Enligt underhållsplan
Del av nytt ställverk	2023	Enligt underhållsplan
Kartläggning el och nya elbilsplatser	2023	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan
Stambyte garage	2022	Enligt underhållsplan
Byte fönster	2022	Enligt underhållsplan
Renovering av möbler på innergård	2021	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 39a	2021	Vattenläckage
Renovering av hyresrättslägenhet (286)	2021	Enligt underhållsplan
Kartläggning el och nya elbilsplatser	2021	Enligt underhållsplan
Byte fönster	2021	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 37	2020	Enligt underhållsplan
Byte fönster	2020	Enligt underhållsplan
Stambyte lokaler K3	2020	Enligt underhållsplan
Låsbyte och nya läsare	2020	Enligt underhållsplan
Kartläggning el och nya elbilsplatser	2020	Enligt underhållsplan
Plåtarbeten tak och gård	2020	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 41–43	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster	2019	Enligt underhållsplan
Byte av fönster och balkongdörrar	2018	Enligt underhållsplan
Byte av entrépartier	2018	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av källarplan K3	2018	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid de 2 burspråken mot gården vid Sysslomansgatan 14 och Drottningholmsvägen 39	2017	Enligt underhållsplan
Stambyte i mindre del av K2	2017	Enligt underhållsplan
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017	Enligt underhållsplan
Stamspolning	2017	Enligt underhållsplan
Byte av yttre garageportar	2016	Reparation
Fönsterbyte på plan 10	2016	Enligt underhållsplan
Utvändiga markarbeten Sysslomansgatan 20	2016	Enligt underhållsplan
Målning av väggar, pelare och platsmarkeringar i garaget	2016	Enligt underhållsplan

Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken mot gården vid Sysslomansgatan 20 och Drottningholmsvägen 41	2016	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Drottningholmsvägen 41-43	2015	Enligt underhållsplan
Markarbeten Drottningholmsvägen 39	2015	Enligt underhållsplan
Renovering av tak över garagedfart	2105	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte burspråk Drottningholmsvägen 37	2014	Enligt underhållsplan
Nya terrassräcken på plan 10	2014	Enligt stämmobeslut
Total översyn samt åtgärd av brandskydd i garage plan K1-K3	2014	Enligt brandsyn
Garagedfart totalrenoverad	2014	Enligt underhållsplan
Fönsterbyte och renovering av fasad vid burspråken Sysslomansgatan 14	2014-15	Enligt underhållsplan
Uppdatering ritningar K1-K3	2014	Upprättande av relationshandlingar
Brandskyddsåtgärder i bostadsdelarna	2014-16	Enligt brandsyn
Byggande av nya boendeförråd för uthyrning	2014	Enligt medlemsönskemål
Nya balkonger byggs.	2013-14	Enligt stämmobeslut
Stambyte med renovering av samtliga badrum, toaletter och grovkök	2009-11	Nya tätskikt, rördragning grovkök och sanitetsutrustning

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte ställverk	2023-2024	Enligt underhållsplan
Byte tvättmaskiner	2023-2026	Enligt underhållsplan
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017-2025	Enligt underhållsplan
Markarbeten	2019-2025	Enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar ständigt med att förbättra föreningens ekonomi. Ambitionen under året har varit att effektivisera förvaltningen, vara fortsatt kostnadsmedvetna och öka föreningens hyresintäkter.

Under 2023 fortsatte föreningens hyresintäkter att öka. Föreningen tecknade flera nya hyresavtal med högre hyresnivåer och har en god beläggning på garageplatser. Styrelsen arbetar vidare med att successivt öka intäkterna samtidigt som goda och långsiktiga relationer med hyresgäster eftersträvas.

Tack vare föreningens goda ekonomi har föreningen kunnat fortsätta renovera och utveckla fastigheten samtidigt som föreningens lån amorteras. Under 2023 har föreningens samlade belåning minskat med 11,6 Mkr till 119 Mkr.

Föreningen gör sammantaget ett positivt rörelseresultat om 0,76 Mkr för verksamhetsåret 2023.

Föreningen hade till följd av föreningens lån till Hemmet 20 Ekonomisk förening större ränteutgifter än räntekostnader under 2023 varvid resultatet

efter finansiella poster uppgår till cirka 1 Mkr.

Föreningen har sedan tidigare – bland annat till följd av att föreningens försäljning av fastigheten *Hemmet 20* skedde i form av en s.k. underprisöverlåtelse ett balanserat resultat om -97 Mkr.

Som framgår av nedanstående resultat- och balansräkning är föreningens negativa balanserade resultat en bokföringsmässig händelse. Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med en (1) procent av lokalernas taxeringsvärde. Totalt betalade föreningen 325 Tkr i fastighetsskatt/fastighetsavgift under 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 genomfördes flera reparations- och underhållsarbeten, bl.a. stambyten i vissa sektioner av garaget, byte av entrépartier och tvättmaskiner

samt hissrenovering. Vi har även påbörjat arbeten med att byta ut vårt ställverk som är sedan 1965. Arbetet kommer att slutföras under 2024.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st.

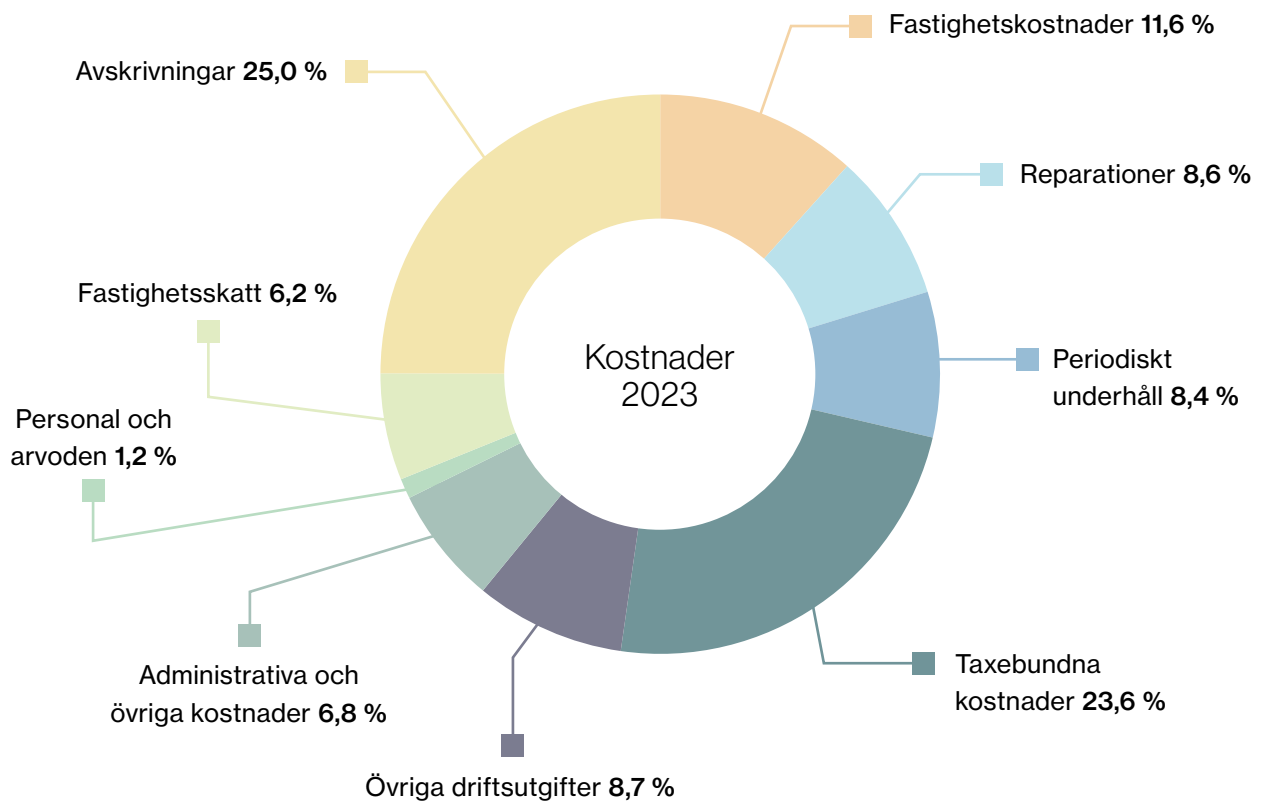
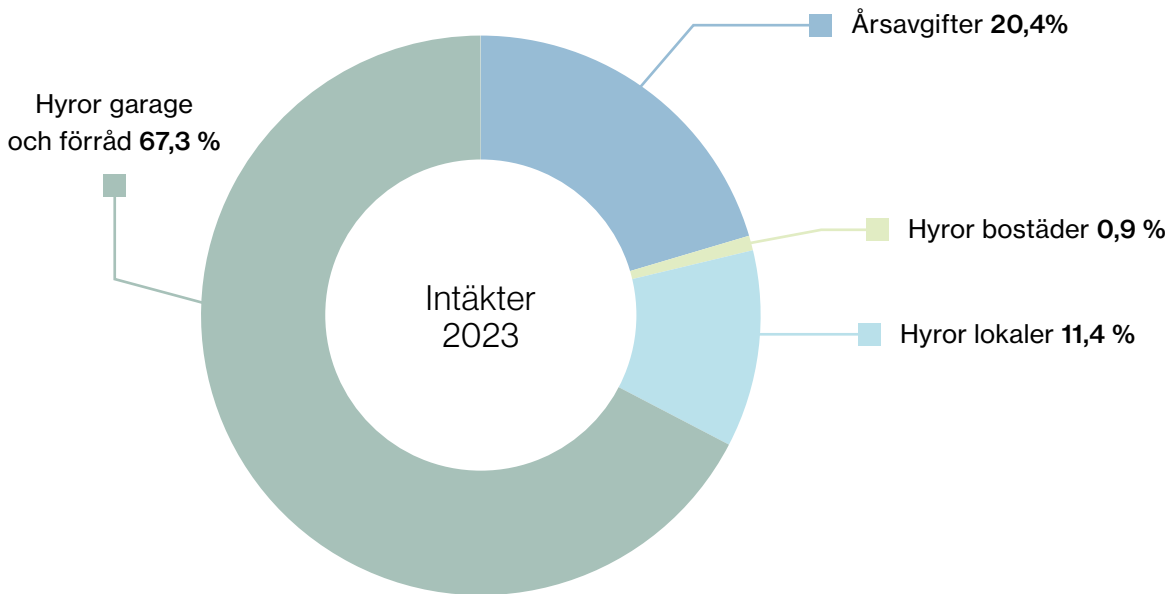
Överlåtelser under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift utgår ej för närvarande.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139 st.

Fördelning av intäkter och kostnader



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	134 kr	134 kr	168 kr	210 kr	210 kr
Hyror/kvm Hyresrättsyta	1 464 kr	1 460 kr	995 kr	1 140 kr	1 140 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 940 kr	14 203 kr	15 972 kr	16 936 kr	17 669 kr
Lån/kvm efter avräkning revers	6 280 kr	7 542 kr	8 603 kr	9 238 kr	9 643 kr
Fastighetens belåningsgrad (procent)	32	35	39	42	44
Räntekostnader/kvm totalyta	566 kr	250 kr	121 kr	225 kr	221 kr
Elkostnad/kvm totalyta	20 kr	56 kr	28 kr	21 kr	27 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	83 kr	107 kr	82 kr	67 kr	81 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	12 kr	5 kr	9 kr	5 kr	8 kr
Soliditet (procent)	61	58	54	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 016	481	1 294	1 336	779
Nettoomsättning (tkr)	6 019	5 817	5 412	5 346	5 629

Förändringar i eget kapital

2023				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	241 466 968	4 954 005		246 420 973
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	14 012 375	760 000		14 772 375
S:a bundet eget kapital	279 693 060	5 714 005		285 407 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-97 153 137	-278 810	481 190	-97 431 947
Årets resultat	481 190	534 616	-481 190	1 015 806
<i>S:a fritt eget kapital</i>	<i>-96 671 947</i>	<i>255 806</i>		<i>-96 416 141</i>
S:a eget kapital	183 021 113	5 969 811		188 990 925
2022				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	235 966 968	5 500 000		241 466 968
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	13 252 375	760 000		14 012 375
S:a bundet eget kapital	273 433 060	6 260 000		279 693 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-97 860 582	-760 000	1 467 445	-97 153 137
Årets resultat	1 467 445	481 190	-1 467 445	481 190
<i>S:a fritt eget kapital</i>	<i>-96 393 137</i>	<i>-278 810</i>		<i>-96 671 948</i>
S:a eget kapital	177 039 923	5 981 190		183 021 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 015 806
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 431 948
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 000
Summa balanserat resultat	-97 176 142

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-97 176 142
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 019 496	5 816 574
Övriga rörelseintäkter	3	160 729	144 248
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 180 224	5 960 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 365 805	-4 965 423
Övriga externa kostnader	5	-356 918	-428 960
Personalkostnader	6	-61 039	-55 125
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-325 076	-325 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 312 672	-1 312 672
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-5 421 510	-7 087 256
Rörelseresultat		758 715	-1 126 434
Finansiella poster			
Utdelningar på andelar i andra företag		14 764	16 979
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		67 166	2 600
Ränteintäkter		5 593 938	3 965 738
Skatteränta ej skattepliktig		9 852	110
Låneräntor		-5 385 878	-2 376 801
Förmedlingskostnader låneräntor		-42 750	0
Räntekostnader för skatter och avgifter		0	-1 003
Summa finansiella poster		257 091	1 607 624
Resultat efter finansiella poster		1 015 806	481 190
Resultat före skatt		1 015 806	481 190
Skatter			
Skatt på grund av ändrad beskattning		0	0
Summa skatter		0	0
Årets resultat		1 015 806	481 190

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	245 491 927	246 804 599
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		245 491 927	246 804 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	58 250 000	61 250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 250 000	61 250 000
Summa anläggningstillgångar		303 741 927	308 054 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		957 941	2 936 735
Övriga fordringar	11	3 511 933	3 826 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	225 698	200 630
Summa kortfristiga fordringar		4 695 572	6 964 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 575 065	1 607 957
Summa kassa och bank		2 575 065	1 607 957
Summa omsättningstillgångar		7 270 637	8 572 055
SUMMA TILLGÅNGAR		311 012 564	316 626 654

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		270 634 691	265 680 686
Fond för yttre underhåll	13	14 772 375	14 012 375
Summa bundet eget kapital		285 407 066	279 693 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97 431 948	-97 153 137
Årets resultat		1 015 806	481 190
Summa fritt eget kapital		-96 416 142	-96 671 948
Summa eget kapital		188 990 924	183 021 113
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	115 000 000	126 707 000
Långfristiga depositioner	14	31 815	31 815
Summa långfristiga skulder		115 031 815	126 738 815
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	4 000 000	3 900 000
Förskott från kunder		64 891	58 571
Leverantörsskulder		544 215	523 875
Skatteskulder		0	331 793
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		325 076	325 076
Övriga skulder		338 767	230 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 716 876	1 496 522
Summa kortfristiga skulder		6 989 825	6 866 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 012 564	316 626 654

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 015 806	481 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 312 672	1 312 672
Betald inkomstskatt	-331 793	200 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 996 685	1 994 690
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring varulager	0	0
Förändring kundfordringar	1 978 794	-2 012 958
Förändring fordringar	3 289 732	5 833 322
Koncerninternt	0	0
Förändring leverantörsskulder	20 340	-185 817
Koncerninternt	0	0
Förändring kortfr skulder	434 552	254 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 720 103	5 883 940
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i dotterbolag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	4 954 005	5 500 000
Upptagna lån	0	0
Amotering lån	-11 707 000	-15 150 000
Inlösen aktier	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 752 995	-9 650 000
Årets kassaflöde	967 108	-3 766 060
Likvida medel vid årets början	1 607 957	5 374 017
Likvida medel vid årets slut	2 575 065	1 607 957
Kursdifferens i likvida medel		
Kvar att fördela	0	0

Noter

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10

Not 1	Redovisningsprinciper	
	<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
	Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
	Byggnader	200
	Stambyte & överbyggnad gård	67
	Hysesanpassningar	10
	Fasad	50
	Balkonger	40

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 228 470	1 228 189
	Hyor bostäder	51 238	51 110
	Hyor lokaler momspliktiga	685 393	672 129
	Hyor garage moms	2 341 339	2 237 570
	Hyor garage	1 184 388	1 146 682
	Hyor förråd	69 773	67 737
	Hysesintäkter,externa förråd	413 559	372 763
	Externa förråd, momsfria	44 067	40 299
	Faktureringsavgifter	1 260	180
	Öresutjämning	9	-85
		6 019 496	5 816 574

Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2023	2022
	Vidarefakturerade kostnader	160 729	130 837
	Övriga intäkter, momspliktiga	0	13 411
	Övriga intäkter	0	0
		160 729	144 248

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-93 883	-90 249
	Fastighetsskötsel beställning	-38 055	-44 295
	Fastighetsskötsel gård entrepr	-143 860	-84 822
	Fastighetsskötsel gård beställ	-12 276	-24 413
	Snöröjning/Sandning	-37 907	-26 539
	Städning entreprenad	-166 301	-159 043
	Städning enligt beställning	-7 199	-7 199
	Mattvätt/Mattstädning	-17 466	-15 315
	Hissbesiktning	-5 994	-6 000
	Myndighetstillsyn	0	-8 505
	Bevakning	-7 635	-29 579
	Garage	-4 719	0
	Serviceavtal	-59 546	-58 441
	Störningsjour och larm	-2 020	-1 940
	Brandskydd	-16 008	-3 709
		-612 869	-560 048
	Reparationer	2023	2022
	BRF Lägenheter	-11 272	-63 094
	Lokaler	-3 900	0
	Tvättstuga	-183 556	-149 596
	Källare	-2 375	0
	Entré/Trapphus	-6 160	-2 813
	Lås	-12 966	-23 152
	VVS	-4 385	-20 049
	Värmeanläggning/ Undercentral	-678	0
	Ventilation	-1 922	-7 174
	Elinstallationer	-25 469	-34 962
	Sophantering	-2 603	0
	Hiss	-179 408	-91 144
	Huskropp utvändigt	0	0
	Fönster	-9 225	-29 017
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-364	-1 071
	Garage/ Parkering	-5 468	-649
	Skador/ Klotter/ Skadegörelse	0	0
	Vattenskada	0	-7 293
	Övrigt	-2 223	0
		-451 974	-430 013

Periodiskt underhåll	2023	2022
Byggnad	-219 621	-8 295
Lokaler	-12 408	-25 930
Installationer	0	0
VVS	0	-102 625
Stambyte	-29 269	-500
Hiss	-71 901	0
Fasad	0	-23 250
Fönster	-2 562	-1 500 917
Mark/ Gård/ Utemiljö	-78 285	-2 357
Garage/ Parkering	-27 785	-7 667
	-441 831	-1 671 541
Taxebundna kostnader	2023	2022
El	-193 160	-536 962
Värme	-793 169	-1 016 193
Vatten	-111 712	-45 744
Sophämtning/renhållning	-131 165	-129 738
Grovsopor	-13 208	-5 203
	-1 242 414	-1 733 839
Övriga driftkostnader	2023	2022
Försäkring	-221 148	-203 157
Kabel-TV	-125 714	-126 862
Bredband	-109 126	-109 126
Vidarefakturerade kostnader	-160 729	-130 837
	-616 717	-569 983
TOTALA DRIFTKOSTNADER	-3 365 805	-4 965 423

Not 5	Administrativa och övriga kostnader	2023	2022
	Kreditupplysning	-347	-507
	Representation, ej avdragsgill	0	0
	Kontorsmateriel	0	-377
	Medlemsinformation	-23 602	-69 132
	Tele- och datakommunikation	-2 032	-1 503
	Självrisker vid skada	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	-34 360	-22 488
	Styrelse- och föreningskostnader	-11 695	-5 646
	Fritids- och trivselkostnader	-14 282	-12 677
	Förvaltningsarvode	-137 592	-131 040
	Programvaror & hemsidan	-20 616	-16 630
	Redovisningstjänster	-71 231	-60 854
	Konsultarvoden	-16 161	-85 851
	Bankkostnader	-18 244	-15 260
	Advokat- och rättegångskostnader	0	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 656	-6 656
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-100	-339
		-356 918	-428 960
Not 6	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	-47 533	-42 792
	Lagstadgade sociala avgifter	-13 506	-11 924
	Övriga personalkostnader	0	-409
		-61 039	-55 125
	Medelantal anställda har varit	0	0
Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-325 076	-325 076
Not 8	Avskrivningar	2023	2022
	Byggnad	-510 452	-510 452
	Stambyte	-525 042	-525 042
	Fasad	-7 483	-7 483
	Balkong/terrass	-231 819	-231 819
	Markanläggning	-37 875	-37 875
		-1 312 672	-1 312 672

Noter till balansräkningen

Not 9	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Akkumulerade avskrivningar enl. plan vid årets början	-17 086 837	-15 774 165
	Återförda avskrivningar på försäljning/utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-1 312 672	-1 312 672
	Utgående avskrivningar enl. plan	-18 399 509	-17 086 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	245 491 927	246 804 599
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	114 626 194	114 626 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	147 200 000	147 200 000
	Taxeringsvärde mark	290 029 000	290 029 000
		437 229 000	437 229 000
Not 10	Andra långfristiga fordringar	2023	2022
	Långfristiga fordringar Hemmet 20	58 250 000	61 250 000
	Redovisat värde	58 250 000	61 250 000
Not 11	Övriga fordringar	2023	2022
	Skattekonto	196 021	62 204
	Kortfristig del av fordran för lämnat lån Hemmet 20	3 000 000	3 000 000
	Övriga fordringar	9 100	764 529
	Skattefordringar	306 812	0
		3 511 933	3 826 733
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
	Försäkring	225 698	200 630
	Övriga	0	0
	Upplupen intäkt	0	0
		225 698	200 630

Not 13	Fond för yttre underhåll	2023	2022
	Vid årets början	14 012 375	13 252 375
	Reservering enligt stadgar	760 000	760 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	14 772 375	14 012 375

Not 14	Långfristiga skulder		2023	2022
	Kortfristig del av långfristiga skulder		2023	2022
	Lån Danske Bank			3 900 000
	Lån SEB		4 000 000	
			4 000 000	3 900 000
	Långfristiga skulder		2023	2022
	Lån Danske Bank			126 707 000
	Lån SEB		115 000 000	
	Mottagna depositioner, långfristiga		31 815	31 815
			115 031 815	126 738 815
	Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	2023	2022
	Danske Bank			130 607 000
	SEB	2024-10-28	119 000 000	
	<i>varav:</i>			
	Förfaller inom 1 år		4 000 000	3 900 000
	Förfaller mellan 2–5 år		16 000 000	15 600 000
	Förfaller senare än 5 år		95 000 000	107 207 000

Kommentar: Föreningens lån har rörlig ränta. Ränta utgår med STIBOR 7 + 0,55 % (dock med STIBOR = 0 som golv).

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
	Upplupna övriga kostnader	165 558	219 375
	Upplupna personalkostnader	28 173	11 514
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 523 145	1 496 522
	Vidarefakturerade kostnader	0	0
		1 716 876	1 727 411

Övriga noter

Not 16	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
	Reversfordran	58 250 000	61 250 000

Not 17	Definition av nyckeltal
	<i>Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansslutning</i>

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 18 mars 2024



Eva Lindström
Ordförande



Peter Krait
Sekreterare



Göran Casserlöv
Kassör



Gunnar Käll
Ledamot



Eva Vadenmark
Ledamot



Mats Wikström
Ledamot



Mattias Axell
Suppleant



Mats Crowén
Ledamot



Petter Aronsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 18

Org.nr. 769605 - 7269

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 18 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 18:s 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risken 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, förfalskning, 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.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 18 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 18 enligt god revisions sed i Sverige och 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Kristianstad den 18 mars 2024,
Grant Thornton Sweden AB



Philip Oskar Emanuel Ahlbin
Auktoriserad revisor



© 2024 BRF HEMMET 18. FOTO: DAN COLEMAN

Brf Hemmet 18