

Årsredovisning

2022



Brf Hemmet 18

1965–2022

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 byggtjänster 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 25 mnkr.

4	Hur man läser en årsredovisning
5	Förvaltningsberättelse
7	Teknisk status
9	Föreningens ekonomi
10	Fördelning av intäkter och kostnader
11	Väsentliga händelser under räkenskapsåret
11	Medlemsinformation
11	Flerårsöversikt
12	Förändringar i eget kapital
13	Resultatdisposition
14	Resultaträkning
15	Balansräkning
16	Eget kapital och skulder
17	Kassaflödesanalys
18	Noter
24	Styrelsens underskrifter
25	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 leverantörskulder). 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 2022

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 14.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. Aktuell skuld och årets amorteringar framgår av not 15.
- Till följd av föreningens goda ekonomi har medlemmarnas årsavgifter succesivt sänkts.
- Då medlemmarna i *Brf Hemmet 18 (Brf18)* också är medlemmar i och ägare till *Hemmet 20 Ekonomisk förening (H20)* finns goda möjligheter att använda de utdelningar medlemmarnas får från H20 till att finansiera kapitaltillskott och extra amorteringar i *Brf18*.

- 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 sida 14.
- Den sammanlagda belåningen har under verksamhetsåret 2022 minskat med 15 mkr. Den höga amorteringstakten förklaras dels av föreningens goda ekonomi, dels av den kapitalinsats som medlemmarna gjorde under 2022 samt försäljning av en hyreslägenhet som oavkortat gick till att amortera föreningens lån.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är god och med bra förutsättningar att fortsätta utvecklas på samma positiva sätt.

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	2021–2023
Göran Casserlöv	Kassör	2020–2023
Peter Krait	Sekreterare	2021–2023
Gunnar Käll	Ledamot	2022–2024
Eva Vadenmark	Ledamot	2022–2024
Mats Wikström	Ledamot	2022–2024
Mats Crowén	Suppleant	2022–2023
Mattias Axell	Suppleant	2022–2023

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Philip Ahlbin, *Ordinarie, extern*

Grant Thornton Sweden AB

Eva Åkerman Zidaric, *Ordinarie, intern*

Erika Thunholm, *Suppleant, intern*

Valberedning

Mats Krekula, sammankallande	2020–2023
Sara Jendi Linder	2021–2024
Gustav Blix	2022–2025

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-04-26.

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

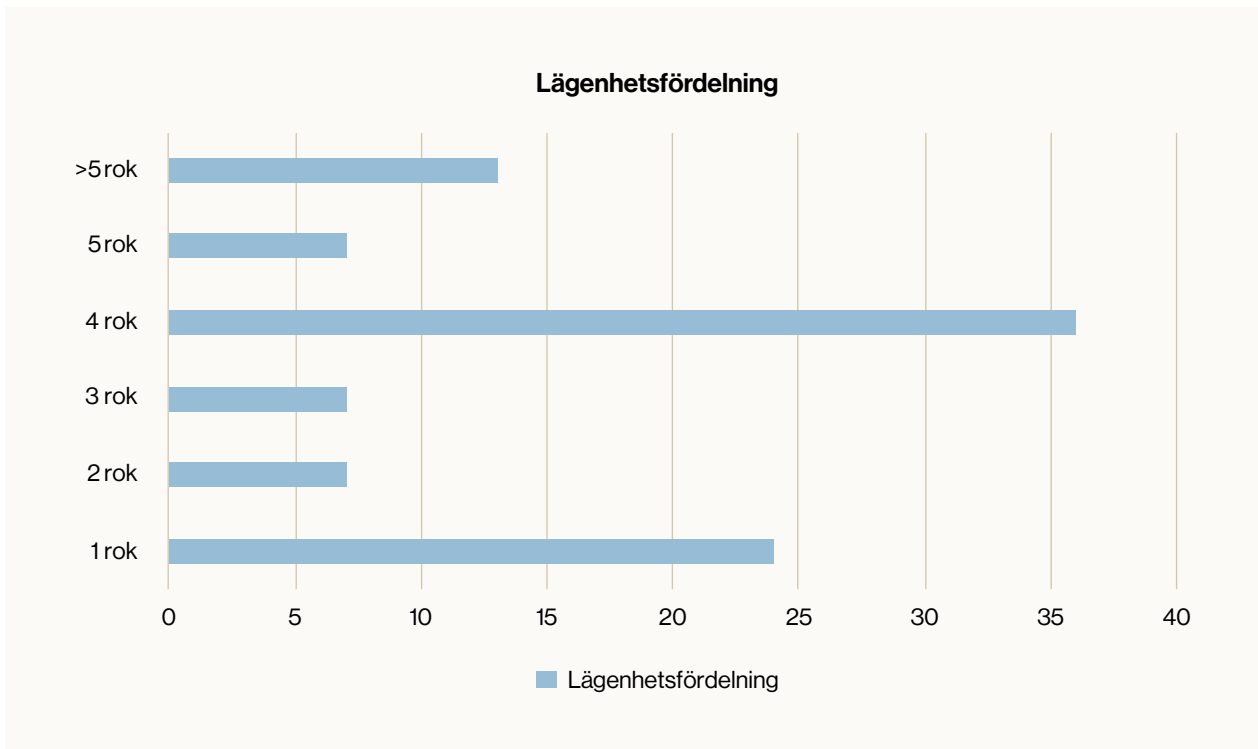
Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en Allframtidförsäkring Serie 1 i Brandkontoret som försäkrar mot brand upp till 738 200 kr. Denna försäkring ger också en mindre utdelning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

Utfört underhåll

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

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 2022 om 55 125 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.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Byggnad 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 tvättmaskiner	2023–2026	Enligt underhållsplan
Översyn och renovering av golvytor och väggar i garaget	2017–2025	Enligt underhållsplan
Renovering/byte av fönster och fönsterdörrar inkl. ev. PCB-sanering	2017–2023	Enligt underhållsplan
Byte av entréportar p.g.a. slitage	2018–2023	Enligt underhållsplan
Markarbeten	2019–2024	Enligt underhållsplan

Föreningens ekonomi

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

Under 2022 fortsatte föreningens hyresintäkter att öka. Föreningen tecknade flera nya hyresavtal med högre hyresnivåer och en god beläggning på garageplatser. Styrelsen arbetar vidare med att successivt förbättra 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 2022 har föreningens samlade belåning minskat med 15 Mkr till 130,6 Mkr.

Föreningen gör sammantaget ett negativt rörelseresultat om -1,1 Mkr för verksamhetsåret 2022.

Föreningen hade dock – till följd av föreningens lån till *Hemmet 20 Ekonomisk förening* – större ränteutgifter än räntekostnader under 2022 varvid resultatet efter finansiella poster uppgår till cirka 481 Tkr.

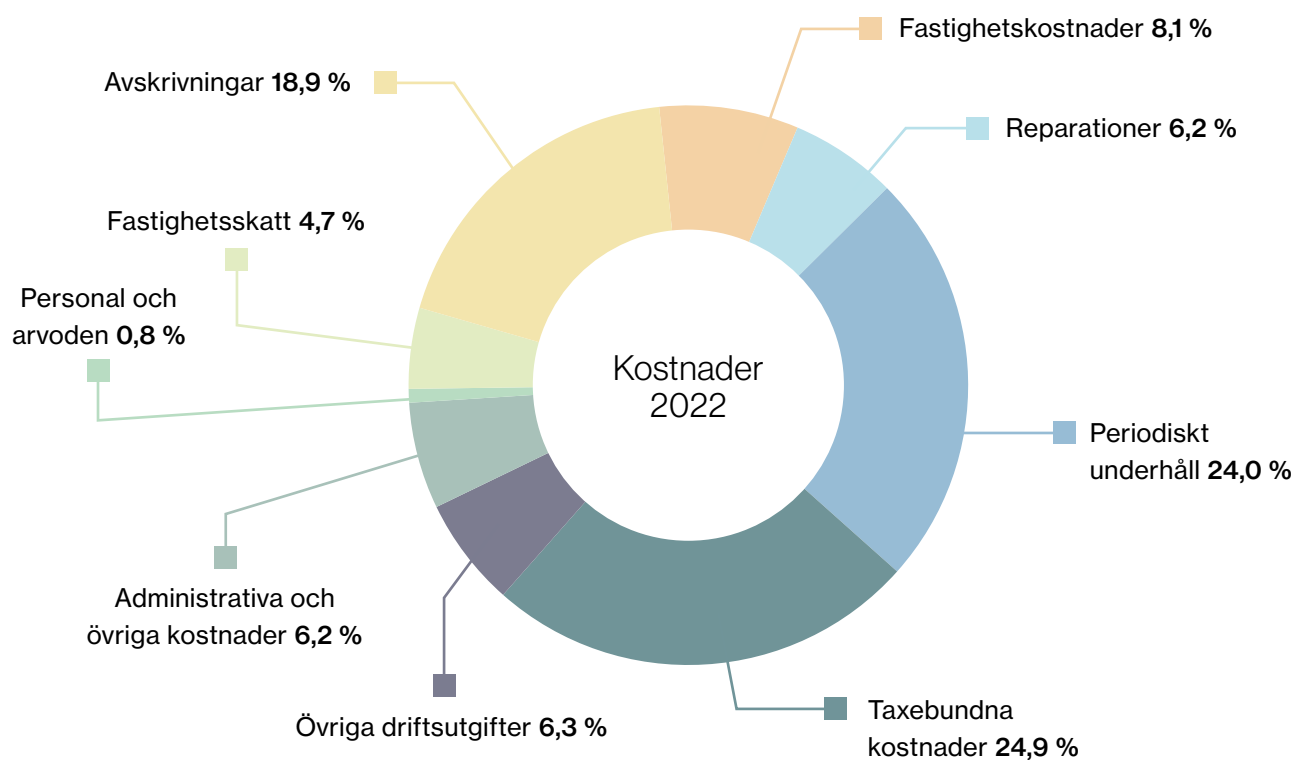
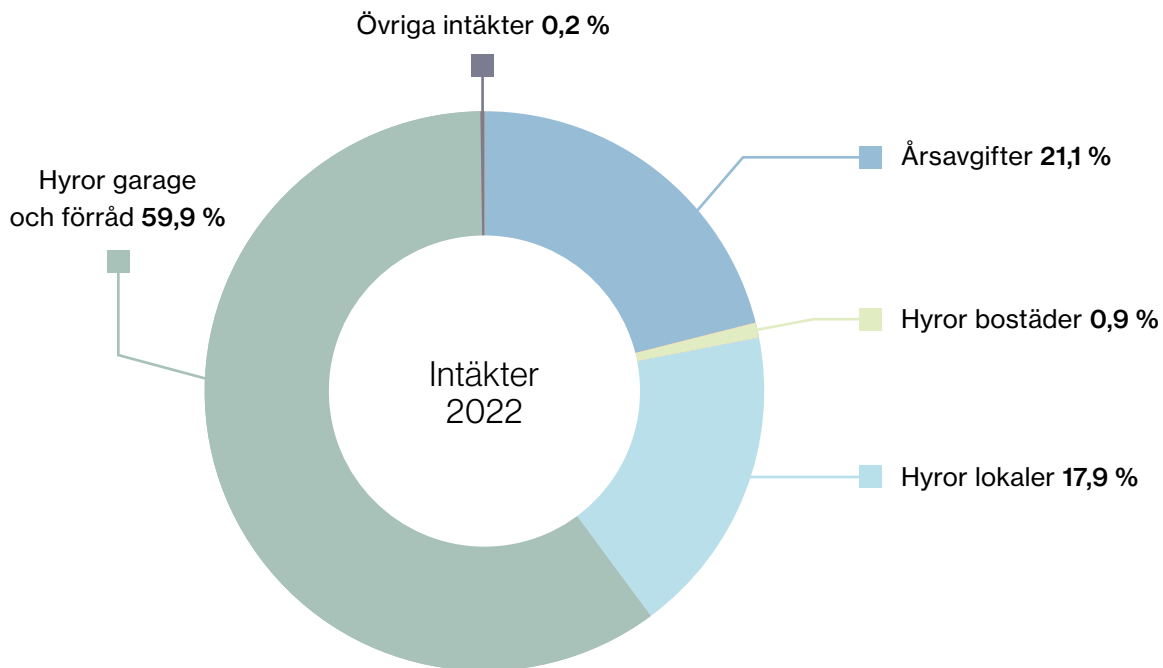
Föreningen har sedan tidigare – bland annat till följd av att föreningens försäljning av fastigheten *Hemmet 20* skedde i form av en s.k. underprisöverlåtelse ett balanserat resultat om -97 Mkr.

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 1 519 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 2022.

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 genomfördes flera reparations- och underhållsarbeten, bland annat stambyten av vissa sektioner i garaget. Dessutom avslutades det fönsterbytesprojekt som pågått under ett flertal år. Under 2023 återstår endast en del mindre efterarbeten.

Slutfasen av projektet blev försenad då vi i

samband med byten av fönster ut mot Lilla Västerbron och Drottningholmsvägen upptäckte att de nyinsatta fönstren hade sämre ljudisolering än de förra. Under 2022 har detta åtgärdats och samtliga fönster har nu samma eller bättre bullerdämpande standard jämfört med tidigare fönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st.

Överlåtelser under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift utgår ej för närvarande.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	134 kr	168 kr	210 kr	210 kr	215 kr
Hyror/kvm Hyresrättsyta	1 460 kr	995 kr	1 140 kr	1 140 kr	1 140 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 203 kr	15 972 kr	16 936 kr	17 669 kr	18 137 kr
Lån/kvm efter avräkning revers	7 542 kr	8 603 kr	9 238 kr	9 643 kr	9 771 kr
Fastighetens belåningsgrad (procent)	35 %	39 %	42 %	44 %	44 %
Räntekostnader/kvm totalyta	250 kr	121 kr	225 kr	221 kr	220 kr
Elkostnad/kvm totalyta	56 kr	28 kr	21 kr	27 kr	22 kr
Värmekostnad/kvm totalyta	107 kr	82 kr	67 kr	81 kr	83 kr
Vattenkostnad/kvm totalyta	5 kr	9 kr	5 kr	8 kr	10 kr
Soliditet (procent)	58 %	54 %	52 %	50 %	49 %
Resultat efter finansiella poster (tkr)	481	1 294	1 336	779	328
Nettoomsättning (tkr)	5 817	5 412	5 346	5 629	5 556

Förändringar i eget kapital

2022				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				0
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
				0
Fritt eget kapital				0
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
2021				
Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Resultatdisposition enl. stämmobeslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	229 020 151	6 946 818		235 966 968
Upplåtelseavgifter	24 213 717			24 213 717
Fond för yttre underhåll	12 492 375	760 000		13 252 375
S: a bundet eget kapital	265 726 243	7 706 818		273 433 060
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-98 137 180	-760 000	1 036 598	-97 860 582
Årets resultat	1 036 598		-1 036 598	1 467 445
<i>S: a fritt eget kapital</i>	<i>-97 100 582</i>			<i>-96 393 137</i>
S:a eget kapital	168 625 661	7 706 818		177 039 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	481 190
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-97 153 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 000
Summa balanserat resultat	-97 431 948

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-97 431 948
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 816 574	5 412 454
Övriga rörelseintäkter	3	144 248	243 153
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 960 822	5 655 607
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 965 423	-4 595 209
Övriga externa kostnader	5	-428 960	-367 621
Personalkostnader	6	-55 125	-56 002
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	7	-325 076	-307 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 312 672	-1 312 672
Summa rörelsekostnader		-7 087 256	-6 638 600
Rörelseresultat		-1 126 434	-982 993
Finansiella poster			
Utdelningar på andelar i andra företag		16 979	16 240
Ränteintäkter från omsättningstillgångar		2 600	
Ränteintäkter		3 965 738	3 412 406
Skatteränta ej skattepliktig		110	
Låneräntor		-2 376 801	-1 150 199
Förmedlingskostnader låneräntor		0	0
Räntekostnader för skatter och avgifter		-1 003	-1 007
Summa finansiella poster		1 607 624	2 277 441
Resultat efter finansiella poster		481 190	1 294 447
Resultat före skatt		481 190	1 294 447
Skatter			
Skatt på grund av ändrad beskattning		0	172 998
Summa skatter		0	172 998
Årets resultat		481 190	1 467 445

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	246 804 599	248 117 271
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		246 804 599	248 117 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	61 250 000	64 250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 250 000	64 250 000
Summa anläggningstillgångar		308 054 599	312 367 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 936 735	923 777
Övriga fordringar	12	3 826 733	6 675 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	200 630	184 918
Summa kortfristiga fordringar		6 964 098	7 784 462
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 607 957	5 374 017
Summa kassa och bank		1 607 957	5 374 017
Summa omsättningstillgångar		8 572 055	13 158 479
SUMMA TILLGÅNGAR		316 626 654	325 525 750

Eget kapital och skulder

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		265 680 686	260 180 686
Fond för yttre underhåll	14	14 012 375	13 252 375
Summa bundet eget kapital		279 693 061	273 433 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97 153 137	-97 860 582
Årets resultat		481 190	1 467 445
Summa fritt eget kapital		-96 671 948	-96 393 137
Summa eget kapital		183 021 113	177 039 924
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15	126 707 000	141 857 000
Långfristiga depositioner	15	31 815	31 815
Summa långfristiga skulder		126 738 815	141 888 815
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	3 900 000	3 900 000
Förskott från kunder		58 571	57 851
Leverantörsskulder		523 875	709 692
Skatteskulder		331 793	310 521
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift		325 076	145 520
Övriga skulder		230 889	26 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 496 522	1 447 048
Summa kortfristiga skulder		6 866 725	6 597 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 626 654	325 525 750

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	481 190	1 294 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 312 672	1 312 672
Betald inkomstskatt	200 828	188 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 994 690	2 795 382
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring varulager	0	0
Förändring kundfordringar	-2 012 958	1 208 094
Förändring fordringar	5 833 322	-728 171
Koncerninternt	0	0
Förändring leverantörsskulder	-185 817	341 216
Koncerninternt	0	0
Förändring kortfr skulder	254 703	-124 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 883 940	3 491 818
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		
Förändring checkräkningskredit	0	0
Inbetalda insatser	5 500 000	6 946 818
Upptagna lån	0	0
Amotering lån	-15 150 000	-8 796 500
Inlösen aktier	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 650 000	-1 849 682
Årets kassaflöde	-3 766 060	1 642 136
Likvida medel vid årets början	5 374 017	3 731 881
Likvida medel vid årets slut	1 607 957	5 374 017
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	2022	2021
	Årsavgifter	1 228 189	1 534 939
	Hyor bostäder	51 110	69 643
	Hyor lokaler momspliktiga	672 129	652 686
	Hyor lokaler	0	0
	Hyor garage moms	2 237 570	1 624 050
	Hyor garage	1 146 682	1 067 335
	Hyor förråd	67 737	71 046
	Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	372 763	362 397
	Externa förråd, moms fria	40 299	28 941
	Faktureringsavgifter	180	1 380
	Öresutjämning	-85	36
		5 816 574	5 412 454

Not 3	Övriga Rörelseintäkter	2022	2021
	Vidarefakturerade kostnader	130 837	240 038
	Övriga intäkter, momspliktiga	13 411	3 115
	Övriga intäkter	0	0
		144 248	243 153

Not 4	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	-90 249	-91 685
	Fastighetsskötsel beställning	-44 295	-51 456
	Fastighetsskötsel gård entrepr	-84 822	-100 994
	Fastighetsskötsel gård beställ	-24 413	-47 712
	Snöröjning/Sandning	-26 539	-11 794
	Städning entreprenad	-159 043	-173 778
	Städning enligt beställning	-7 199	0
	Mattvätt/Mattstädning	-15 315	-14 250
	Hissbesiktning	-6 000	-5 584
	Myndighetstillsyn	-8 505	0
	Bevakning	-29 579	-10 585
	Serviceavtal	-58 441	-46 641
	Störningsjour och larm	-1 940	-1 901
	Brandskydd	-3 709	-12 224
		-560 048	-568 605
	Reparationer	2022	2021
	BRF Lägenheter	-63 094	-84 178
	Lokaler	0	-3 690
	Tvättstuga	-149 596	-50 710
	Entré/Trapphus	-2 813	-1 500
	Lås	-23 152	-22 728
	VVS	-20 049	-7 838
	Värmeanläggning/ Undercentral	0	-875
	Ventilation	-7 174	-1 887
	Elinstallationer	-34 962	0
	Sophantering	0	0
	Hiss	-91 144	-73 753
	Huskropp utvändigt	0	0
	Fönster	-29 017	-4 875
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-1 071	-1 350
	Garage/ Parkering	-649	0
	Skador/ Klotter/ Skadegörelse	0	0
	Vattenskada	-7 293	-33 708
	Övrigt	0	0
		-430 013	-287 091

	Periodiskt underhåll	2022	2021
	Byggnad	-8 295	-11 253
	Lokaler	-25 930	-5 317
	Installationer	0	-438
	VVS	-102 625	0
	Stambyte	-500	-17 592
	Hiss	0	-32 323
	Fasad	-23 250	0
	Fönster	-1 500 917	-1 493 492
	Mark/ Gård/ Utemiljö	-2 357	-234 688
	Garage/ Parkering	-7 667	-22 340
		-1 671 541	-1 817 442
	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	-536 962	-268 670
	Värme	-1 016 193	-776 570
	Vatten	-45 744	-88 852
	Sophämtning/renhållning	-129 738	-111 747
	Grovsopor	-5 203	-18 632
		-1 733 839	-1 264 471
	Övriga driftkostnader	2022	2021
	Försäkring	-203 157	-203 604
	Kabel-TV	-126 862	-104 833
	Bredband	-109 126	-109 126
	Vidarefakturerade kostnader	-130 837	-240 038
		-569 983	-657 601
	TOTALA DRIFTKOSTNADER	-4 965 423	-4 595 209
Not 5	Administrativa och övriga kostnader	2022	2021
	Kreditupplysning	-507	-322
	Representation, ej avdragsgill	0	-250
	Kontorsmateriel	-377	-970
	Medlemsinformation	-69 132	-59 586
	Tele- och datakommunikation	-1 503	-1 186
	Självrisker vid skada	0	-6 068
	Revisionsarvode extern revisor	-22 488	-25 800
	Styrelse- och förseningskostnader	-5 646	-323

Fritids- och trivselkostnader	-12 677	0
Förvaltningsarvode	-131 040	-134 767
Programvaror & hemsidan	-16 630	-19 226
Redovisningstjänster	-60 854	-82 794
Konsultarvoden	-85 851	-15 838
Bankkostnader	-15 260	-11 592
Advokat- och rättegångskostnader	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 656	-8 200
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-339	-700
	-428 960	-367 621

Not 6	Personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvode	-42 792	-43 925
	Lagstadgade sociala avgifter	-11 924	-12 077
	Övriga personalkostnader	-409	0
		-55 125	-56 002
	Medelantal anställda har varit	0	0

Not 7	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-325 076	-307 096
--------------	---	-----------------	-----------------

Not 8	Avskrivningar	2022	2021
	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

Not 9			

Noter till balansräkningen

Not 10	Byggnader och mark	2022	2021
	Ingående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Försäljningar/utrangeringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	263 891 436	263 891 436
	Ackumulerade avskrivningar enl. plan vid årets början	-15 774 165	-14 461 493
	Återförda avskrivningar på försäljning/utrangering	0	0
	Årets avskrivningar	-1 312 672	-1 312 672
	Utgående avskrivningar enl. plan	-17 086 837	-15 774 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	246 804 599	248 117 271
	I restvärde vid årets slut ingår mark med	114 626 194	114 626 194
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	147 200 000	124 000 000
	Taxeringsvärde mark	290 029 000	254 995 000
		437 229 000	378 995 000
Not 11	Andra långfristiga fordringar	2022	2021
	Långfristiga fordringar <i>Hemmet 20</i>	61 250 000	64 250 000
	Redovisat värde	61 250 000	64 250 000
Not 12	Övriga fordringar	2022	2021
	Skattekonto	62 204	28 706
	Kortfristig del av fordran för lämnat lån Hemmet 20	3 000 000	3 000 000
	Övriga fordringar	764 529	3 647 061
	Skattefordringar	0	0
		3 826 733	6 675 767
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
	Försäkring	200 630	184 918
	Övriga	0	0
	Upplupen intäkt	0	0
		200 630	184 918
Not 14	Fond för yttre underhåll	2022	2021
	Vid årets början	13 252 375	12 492 375
	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	14 012 375	13 252 375

Not 15		Långfristiga skulder	
		2022	2021
Kortfristig del av långfristiga skulder			
Lån Danske Bank		3 900 000	3 900 000
		3 900 000	3 900 000
Långfristiga skulder		2022	2021
Lån Danske Bank		126 707 000	141 857 000
Mottagna depositioner, långfristiga		31 815	31 815
		126 738 815	141 888 815
Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	2022	2021
Danske Bank	2023-10-02	130 607 000	145 757 000
<i>varav:</i>			
Förfaller inom 1 år		3 900 000	3 900 000
Förfaller mellan 2–5 år		15 600 000	15 600 000
Förfaller senare än 5 år		107 207 000	126 257 000

Kommentar: Föreningens lån har rörlig ränta. Ränta utgår med STIBOR + 0,75 % (dock med STIBOR = 0 som golv).

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022	2021
	Upplupna övriga kostnader	219 375	44 000
	Upplupna personalkostnader	11 514	9 879
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 496 522	1 419 548
	Vidarefakturerade kostnader	0	0
		1 727 411	1 473 427

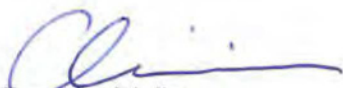
Övriga noter

Not 17	Ställda säkerheter	2022	2021
	Fastighetsinteckningar	175 000 000	175 000 000
	Reversfordran	61 250 000	64 250 000

Not 18	Definition av nyckeltal
	<i>Soliditet:</i> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
	<i>Fastighetens belåningsgrad:</i> Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetens marknadsvärde.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 24 mars 2023



Eva Lindström

Ordförande



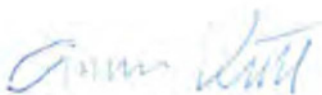
Peter Krait

Sekreterare



Eva Vadenmark

Ledamot



Gunnar Käll

Ledamot



Göran Casserlöv

Kassör



Mats Wikström

Ledamot



Mats Crowén

Suppleant



Mattias Axell

Suppleant

Grant Thornton Sverige



Philip Ahlbin

Auktoriserad revisor

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hemmet 18s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Hemmet 18 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 24 mars 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Philip Ahlbin
Auktoriserad revisor



Brf Hemmet 18