



# Årsredovisning 2022



**Brf Narva**

**Org nr 716416-5248**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Narva, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Harpan 28 och Harpan 32 i Stockholms kommun omfattande adresserna Narvavägen 19, 21,23 och Linnégatan 83. Brf Narva bildades år 1978. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Tomtareal uppgår till 2 349 kvm. Fastigheterna består av tre byggnader innehållande 40 st bostadslägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden uppfördes 1897-1899.

### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastum AB.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 387 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olof Dahl Pelle Edin Ingrid Berggren Katharina Döberl	Ordförande
Suppleant	Andreas Hessler	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadrätternas Fastighetsförsäkring via Folksam.

### Revisorer

Johan Kaijser, Kaijser Konsult AB  
Ellen Ekman, Föreningsvald revisor  
Gösta Scher, Föreningsvald revisorssuppleant

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anisha Sabharwal, Peter Wikström och Nils Ugglå.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 4 bostadsrätter överläts/såldes under året och påbörjades renoveringar i några av dem.
- Inspektion av hissarna gjordes varvid 23:ans gathus hiss blev underkänd och beställdes renovering av den till 2022.
- Ventilation har förbättrats i hyreslokaler. Arbete pågår med att systemiskt förbättra ventilation i fastigheterna, där nära bostäder valts ut som piloter.
- Beställdes renovering av trappuppgångarna då dessa fått många skador i samband med att bl.a bostadsrätter bytt ägare.
- Taken inspekterades och visade det sig att flera säkerhetsanordningar saknades varvid beställdes att detta skulle åtgärdas till våren 2022.
- Gårdsgruppen påbörjade sitt arbete med att taga fram förslag till renovering av gårdarna.
- Processen mot tidigare medlemmen, avslutades när Hovrätten beslutade att inte behandla överklagan från motparten.
- Under våren bytte föreningen försäkringsbolag till Folksam och avtalade utökat skydd.
- Soprummen ommålades och förbereddes för hämtning av matavfall.
- Föreningen beslutade höja medlemsavgiften för att klara av ökade kostnader från inflation, el, uppvärmning, räntor och samtidigt kunna fortsätta att amortera på lånen.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (59) medlemmar. Under året har 7 (7) medlemmar tillträtt samt 6 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (4) antal överlåtelse.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadrätternas Fastighetsförsäkring.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 138	4 967	4 791	4 768
Resultat efter finansiella poster	-206	310	833	1 034
Balansomslutning	40 849	41 383	42 560	42 306
Soliditet (%)	36,89	36,92	35,17	33,41
Fastighetslån/kvm	3 692	3 817	3 941	4 066
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,13	0,96	0,62	0,91
Årsavgifter/kvm	387	387	387	370

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella kostnader

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- Bostadsrätter</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat kapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	10 500 000	4 554 806	8 070 999	3 738 922	-11 897 406	<b>14 967 321</b>
Disposition av föregående års resultat:				838 929	-529 380	<b>309 549</b>
Årets resultat					-206 141	<b>-206 141</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 500 000</b>	<b>4 554 806</b>	<b>8 070 999</b>	<b>4 577 851</b>	<b>-12 632 927</b>	<b>15 070 729</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 426 786
årets förlust	-206 141
	<b>-12 632 927</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	1 222 308
i ny räkning överföres	-13 855 235
	<b>-12 632 927</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 137 587	4 967 147
Övriga rörelseintäkter		15 946	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>5 153 533</b>	<b>4 967 147</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-1 121 653	-854 652
Driftskostnader	3	-2 543 736	-2 466 627
Övriga externa kostnader	4	-390 982	-190 677
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-4 056 371</b>	<b>-3 511 956</b>
Avskrivning byggnad		-1 032 095	-1 005 263
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 032 095</b>	<b>-1 005 263</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>65 067</b>	<b>449 928</b>
Ränteintäkter		113	-335
Räntekostnader på fastighetslån		-271 268	-140 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53	0
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-271 208</b>	<b>-140 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 141</b>	<b>309 549</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-206 141</b>	<b>309 549</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	37 638 460	37 963 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 638 460</b>	<b>37 963 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 638 460</b>	<b>37 963 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 760	0
Aktuella skattefordringar		6 392	4 702
Övriga fordringar		33 223	27 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 868	155 678
Avräkningskonto förvaltare		2 229 271	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 348 514</b>	<b>188 340</b>
<i>Kassa och bank</i>		861 987	3 230 434
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 210 501</b>	<b>3 418 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 848 961</b>	<b>41 382 527</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Egna bostadsrätter		10 500 000	10 500 000
Inbetalda insatser		4 554 806	4 554 806
Upplåtelseavgifter		8 070 999	8 070 999
Fond för yttre underhåll		4 577 851	3 738 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 703 656</b>	<b>26 864 727</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-12 426 786	-11 897 406
Årets resultat		-206 141	309 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 632 927</b>	<b>-11 587 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 070 729</b>	<b>15 276 870</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	8 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	23 688 010	15 988 010
Leverantörsskulder		215 684	318 102
Aktuella skatteskulder		19 425	0
Övriga skulder		317 918	155 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 537 195	1 143 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 778 232</b>	<b>17 605 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 848 961</b>	<b>41 382 527</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Balkongrenovering	30 år
Hissrenovering	30 år
Takrenovering	30 år
Fönster	30 år
Nya standardförbättringar	10 -25 år

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 485 137	2 485 136
Hysesintäkter, lokaler moms	2 141 563	2 006 052
Hysesintäkter, lokaler ej moms	158 272	153 996
Hysesintäkter, övrigt ej moms	89 003	84 998
Deb. fastighetsskatt, moms	191 437	187 224
Deb. fastighetsskatt, ej moms	8 411	7 525
Försäkringsersättningar	63 764	42 216
	<b>5 137 587</b>	<b>4 967 147</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	288 648	286 683
Trädgårdsskötsel	14 781	46 877
Snöröjning/sandning	32 823	27 062
Städkostnader	29 364	18 948
Hyra av entrémattor	0	3 000
Sotning	10 171	0
Hisskostnader	18 857	19 134
Besiktningkostnader	14 407	61 029
Inköp av bevakningstjänster	82 065	52 090
El	195 452	155 023
Värme	1 023 567	1 026 434
Vatten och avlopp	105 307	83 924
Avfallshantering	171 510	173 347
Försäkringskostnader	170 913	193 850
Självrisker	47 600	0
Kabel-tv	26 857	26 087
Bredband	12 264	10 600
Förbrukningsinventarier	16 822	22 081
Förbrukningsmaterial	7 689	5 188
Fastighetsskatt	274 640	255 270
	<b>2 543 737</b>	<b>2 466 627</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	12 209	6 263
Bolagsverket	800	1 400
Porto	1 609	0
Föreningsgemensamma kostnader	20 031	43 392
Revisionsarvode	22 500	20 142
Ekonomisk förvaltning	62 780	58 235
Bankkostnader	4 469	4 716
Konsultarvoden	66 185	47 244
Juridisk konsultation	175 964	3 600
Medlems-/föreningsavgifter	5 670	5 620
Övriga externa tjänster	18 095	0
Övriga poster	670	65
	<b>390 982</b>	<b>190 677</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 739 877	58 306 683
Pågående arbete Källaren	0	391 402
Inköp	706 802	41 792
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 446 679</b>	<b>58 739 877</b>
Ingående avskrivningar	-28 776 124	-27 770 861
Årets avskrivningar	-1 032 095	-1 005 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 808 219</b>	<b>-28 776 124</b>
Ingående värde mark	8 000 000	8 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 638 460</b>	<b>37 963 753</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hissavtal	9 132	0
Försäkring	43 013	106 393
Com Hem	0	6 713
Bostadsrätterna	5 760	5 670
Kabel-tv	7 395	964
Bevakning	7 554	24 341
Snöröjning	0	8 545
Hemsida	0	3 052
Bredband	1 014	0
	<b>73 868</b>	<b>155 678</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,22	2023-08-28	2 000 000	2 000 000
SEB	3,69	2023-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,69	2023-09-28	3 700 000	4 500 000
SEB	0,69	2023-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB	2,61	2023-06-28	4 488 010	4 488 010
SEB	0,64	2023-10-28	3 500 000	3 500 000
			<b>23 688 010</b>	<b>24 488 010</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			23 688 010	15 988 010

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 23 688 010 kr

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Elkostnad	40 289	23 986
Avfall	23 634	34 421
Värme	171 170	158 808
Räntekostnad	8 747	1 494
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 195 691	648 239
Vatten	20 678	10 652
Reparation elinstallation	0	71 409
Underhåll målningsarbeten	0	174 824
Reparationer	39 129	0
Ekonomisk förvaltning	4 918	0
Förbrukningsinventarier	6 104	0
Förbrukningsmaterial	6 836	0
	<b>1 537 196</b>	<b>1 143 833</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 192 300	34 192 300
	<b>34 192 300</b>	<b>34 192 300</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olof Dahl

Ingrid Berggren

Katharina Döberl  
Ordförande

Pär Edin

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

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

Ellen Ekman  
Föreningsvald revisor