



Årsredovisning 2023



Brf Narva

Org nr 716416-5248

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningsstillgångar 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 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. 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.

Tomtareal uppgår till 2 349 kvm. Fastigheterna består av tre byggnader innehållande 40 st bostadslägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden uppfördes 1897-1899. Bostadsrättsarean är 6 416 kvm och 1 062 som utgör lokalyta.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Statlig fastighetsskatt för lokal är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokal.

Fastighetsavgift är 1 589 kr per lägenhet för 2023.

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 445 kr/kvm boyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan med 786 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadrätternas Fastighetsförsäkring via Folksam.

Revisorer

Johan Kaijser, Kaijser Konsult AB

Carl Söderberg, Föreningsvald revisor

Gösta Scher, Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anisha Sabharwal och Nils Ugglå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Narva höjde medlemsavgiften avgiften den 1 januari 2023 med anledning och ökad inflation och räntekostnader. Linnegårdens brunnar och ledning för dagvatten orsakade en vattenläcka hos bilfirman Autoropa. Det medförde extra kostnader för renovering samt minskade hyresintäkter för föreningen.

Renovering av två gårdar startades, vilket innebar renovering av bjälklag och nytt tätskikt för Linnegården samt dränering för lilla gården. Vidare har ventilationen av de minde kontorslokalerna förbättras och markradon ventilerats bort från källare.

Föreningen höll en extrastämma i november där medlemmar beslutade om att avsätta medel för försköning av gården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 60 (57) medlemmar. Under året har 6 (6) medlemmar tillträtt samt 3 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) antal överlåtelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadrätternas Fastighetsförsäkring.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 507	5 074	4 925	4 786
Resultat efter finansiella poster	-1 084	-206	310	833
Balansomslutning	45 935	40 849	41 383	42 560
Soliditet (%)	30,45	36,89	36,92	35,17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	445	387	387	387
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 596	3 168	3 275	3 382
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 191	3 692	3 817	3 941
Sparande per kvm (kr/kvm)	113	222	236	295
Räntekänslighet (%)	9,41	9,53	9,85	10,18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	177	169	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	51,21	48,22	50,03	51,70

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Insats & upplåtele	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	10 500 000	12 625 805	4 577 851	-12 426 786	-206 141	15 070 729
Disposition av föregående års resultat:			1 222 308	-1 428 449	206 141	0
Årets resultat					-1 084 318	-1 084 318
Belopp vid årets utgång	10 500 000	12 625 805	5 800 159	-13 855 235	-1 084 318	13 986 411

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 855 235
årets förlust	-1 084 318
	-14 939 553

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	786 000
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-874 630
i ny räkning överföres	-14 850 923
	-14 939 553

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 507 439	5 073 823
Övriga rörelseintäkter	3	73 768	79 710
Summa nettoomsättning		5 581 207	5 153 533
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-1 360 832	-1 121 653
Driftskostnader	4	-2 812 734	-2 543 736
Övriga externa kostnader	5	-686 469	-390 982
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 860 035	-4 056 371
Avskrivning byggnad		-1 053 112	-1 032 095
Summa avskrivningar		-1 053 112	-1 032 095
Resultat före finansiella poster		-331 940	65 067
Ränteintäkter		16 460	113
Räntekostnader på fastighetslån		-767 701	-271 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137	-53
Summa kapitalnetto		-752 378	-271 208
Resultat efter finansiella poster		-1 084 318	-206 141
Årets resultat		-1 084 318	-206 141

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6, 7	40 772 542	37 638 460
Summa materiella anläggningstillgångar		40 772 542	37 638 460
Summa anläggningstillgångar		40 772 542	37 638 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		770 533	5 760
Aktuella skattefordringar		135 380	6 392
Övriga fordringar		33 223	33 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 683	73 868
Avräkningskonto förvaltare		2 604 264	2 229 271
Summa kortfristiga fordringar		3 623 083	2 348 514
<i>Kassa och bank</i>		1 539 840	861 987
Summa omsättningstillgångar		5 162 923	3 210 501
SUMMA TILLGÅNGAR		45 935 465	40 848 961

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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		5 800 159	4 577 851
Summa bundet eget kapital		28 925 964	27 703 656

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-13 855 235	-12 426 786
Årets resultat		-1 084 318	-206 141
Summa fritt eget kapital		-14 939 553	-12 632 927

Summa eget kapital

13 986 411

15 070 729

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	26 888 010	23 688 010
Leverantörsskulder		3 447 506	215 684
Aktuella skatteskulder		63 560	19 425
Övriga skulder		169 838	317 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 380 140	1 537 195
Summa kortfristiga skulder		31 949 054	25 778 232

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 935 465

40 848 961

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 084 317	-206 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 053 112	1 032 095
Förändring skatteskuld/fordran		2 800	-14 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-28 405	811 572
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-899 576	108 167
Förändring av kortfristiga skulder		2 968 021	447 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 040 040	1 367 626
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 187 194	-1 098 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 187 194	-1 098 204
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		3 200 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 200 000	-800 000
Årets kassaflöde		1 052 846	-530 578
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 091 258	3 621 836
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 144 104	3 091 258

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

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 857 915	2 485 137
Hysesintäkter, lokaler moms	2 172 435	2 141 563
Hysesintäkter, lokaler ej moms	175 256	158 272
Hysesintäkter, övrigt ej moms	89 350	89 003
Deb. fastighetsskatt, moms	204 078	191 437
Deb. fastighetsskatt, ej moms	8 405	8 411
		0
	5 507 439	5 073 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkt föreningslokal	7 875	0
Övriga intäkter	688	15 946
Elprisstöd	24 202	0
Försäkringsersättningar	38 378	63 764
Pantförskrivningsavgift	2 625	0
	73 768	79 710

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8 262	288 648
Trädgårdsskötsel	0	14 781
Snöröjning/sandning	32 351	32 823
Städkostnader	308 218	29 364
Sotning	0	10 171
Serviceavtal	10 865	0
Radonmätning	77 151	0
Hisskostnader	38 038	18 857
Besiktningkostnader	14 741	14 407
Inköp av bevakningstjänster	70 563	82 065
El	235 420	195 452
Värme	1 157 151	1 023 567
Vatten och avlopp	98 018	105 307
Avfallshantering	176 460	171 510
Försäkringskostnader	133 390	170 913
Självrisker	72 400	47 600
Kabel-tv	29 618	26 857
Bredband	11 098	12 264
Förbrukningsinventarier	17 072	16 822
Förbrukningsmaterial	28 068	7 689
Fastighetsskatt	277 920	274 640
Systematiskt brandskyddsarbete	15 929	0

2 812 733

2 543 737

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	9 157	12 209
Bolagsverket	0	800
Porto	4 347	1 609
Föreningsgemensamma kostnader	27 948	20 031
Revisionsarvode	26 100	22 500
Ekonomisk förvaltning	93 734	62 780
Bankkostnader	7 371	4 469
Konsultarvoden		66 185
Juridisk konsultation	56 765	175 964
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	5 670
Övriga externa tjänster	70 165	18 095
Övriga poster	3 766	670
Konsultarvoden	350 227	0
Ritnings- och kopieringskostn	31 129	0
	686 469	390 982

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 446 679	58 739 877
Pågående arbete Källaren		0
Inköp	0	706 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 446 679	59 446 679
Ingående avskrivningar	-29 808 219	-28 776 124
Årets avskrivningar	-1 053 112	-1 032 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 861 331	-29 808 219
Ingående värde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående värde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående redovisat värde	36 585 348	37 638 460

Not 7 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbeten fastighetsförbättring av gård	4 187 194	0
	4 187 194	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hissavtal	11 826	9 132
Försäkring	45 188	43 013
Bostadsrätterna	5 760	5 760
Kabel-tv	7 781	7 395
Bevakning	9 128	7 554
Bredband	0	1 014
	79 683	73 868

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB, 40092544	4,45	2024-08-28	2 000 000	2 000 000
SEB, 42118311	4,46	2024-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB, 43680005	4,46	2024-09-28	2 900 000	3 700 000
SEB, 44557762	4,57	2024-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB, 44558874	4,57	2024-06-28	4 488 010	4 488 010
SEB, 44946394	4,51	2024-10-28	3 500 000	3 500 000
SEB, 48060897	4,51	2024-11-28	4 000 000	0
			26 888 010	23 688 010
Kortfristig del av långfristig skuld			26 888 010	23 688 010

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: 26 888 010 kr

Årlig amortering som ingår i ovan lån: 800 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Elkostnad	34 462	40 592
Avfall	21 813	23 634
Värme	176 759	171 170
Räntekostnad	38 612	8 747
Revision	23 600	20 000
Vatten	23 300	20 678
Reparationer	0	39 129
Ekonomisk förvaltning	0	4 918
Förbrukningsinventarier	0	6 104
Förbrukningsmaterial	0	6 836
Kreditering hyra Autoropa AB	250 056	0
Besiktningkostnader	7 020	0
Fastighetsskötsel	3 229	0
Förutb hyror/avgifter, ej moms	801 289	1 195 387
	1 380 140	1 537 195

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 192 300	34 192 300
	34 192 300	34 192 300

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olof Dahl

Katharina Döberl

Ingrid Berggren

Pelle Edin

Andreas Hessler

Ellen Ekman

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

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Carl Söderberg
Föreningsvald revisor









Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Narva.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 17:10:06

Dokumentet är undertecknat av:

 INGRID BERGGREN (19520616XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 06:44:47
 Carl Johan Patrik Söderberg (19640726XXXX) Föreningsrevisor	2024-05-14 14:58:51
 KATHARINA DÖBERL (19650920XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 16:52:00
 Johan Kaijser (19510103XXXX) Revisor	2024-05-15 17:10:06
 Nils Andreas Hessler (19741111XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 18:23:19
 OLOF DAHL (19680101XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 13:01:33
 Pär Håkan Edin (19520511XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 13:00:03
 Ellen Rut-Lisa Maria Ekman (19870920XXXX) Ledamot	2024-05-15 16:15:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Narva.pdf (656018 byte)

E70350237260EEC83753EE195B43E5B375EA325BE34FF3B5B7D5DD39D7FB45966E4896B115600FA90827
62F9E5807889F13BF172574E6D32A691B813F1AE69C9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

