

Årsredovisning 2023

Brf Bokmalen 2

716422-1694



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bokmalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Arkitektvägen 28 och 30	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 819 kvm. Byggnadernas totalyta är 819 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Grönberg	Ordförande
Carina Maria Metzner	Styrelseledamot
Ulf Haag	Styrelseledamot
Hans Thomas Karlsson	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Norlén och Elina Lyckeberg

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Bokmalen 2

Revisorer

Annika Sibring	Revisor
Dag Häckner Posse	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-31. Kapitaltillskott, alla var inte närvarande..

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Kapitaltillskott.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2020 • Trappmålning

2013 • Takomläggning

2011 • Stambyte

2010 • Balkongrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har amorterat drygt 330 000kr i samband med omläggning av lån. Under hösten löpte ett stort lån ut vilket ökade våra utgifter väsentligt. Därför beslutade vi oss att höja vår avgift.

Vi har gjort ett kapitaltillskott på 1 000 000kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	788	780	790	735
Resultat efter fin. poster	-51	44	39	32
Soliditet (%)	16	9	8	8
Yttre fond	162	146	130	114
Taxeringsvärde	17 200	17 200	14 600	14 600
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	840	840	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,6	72,7	71,8	62,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 059	13 601	13 920	14 036
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 763	11 210	11 473	11 568
Sparande per kvm totalyta, kr	129	245	238	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	231	207	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	292	269	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,12	1,75	1,76
Räntekänslighet (%)	15,55	16,19	16,57	20,05

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

De ökade utgifterna i samband med räntehöjningarna kom före vår avgiftshöjning och insatshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 744	-	-	4 744
Fond, yttre underhåll	146	-	16	162
Direkt kapitaltillskott	0	-	913	913
Balanserat resultat	-4 051	44	-16	-4 023
Årets resultat	44	-44	-51	-51
Eget kapital	884	0	862	1 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 023
Årets resultat	-51
Totalt	-4 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	16
Balanseras i ny räkning	-4 090
	-4 074

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	788	780
Övriga rörelseintäkter	3	3	-0
Summa rörelseintäkter		792	780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-365	-342
Övriga externa kostnader	8	-46	-40
Personalkostnader	9	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156	-156
Summa rörelsekostnader		-569	-539
RÖRELSERESULTAT		223	241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-278	-197
Summa finansiella poster		-273	-196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51	44
ÅRETS RESULTAT		-51	44

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 119	9 276
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 119	9 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 119	9 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	4
Övriga fordringar	13	20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50	43
Summa kortfristiga fordringar		75	48
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 618	959
Summa kassa och bank		1 618	959
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 693	1 006
SUMMA TILLGÅNGAR		10 812	10 282

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 657	4 744
Fond för yttre underhåll		162	146
Summa bundet eget kapital		5 819	4 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 023	-4 051
Årets resultat		-51	44
Summa fritt eget kapital		-4 074	-4 007
SUMMA EGET KAPITAL		1 746	884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 015	4 015
Summa långfristiga skulder		4 015	4 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 800	5 166
Leverantörsskulder		30	25
Skatteskulder		21	20
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	201	173
Summa kortfristiga skulder		5 051	5 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 812	10 282

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	223	241
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	156	156
	379	397
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-259	-195
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124	203
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27	-4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112	187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	913	0
Amortering av lån	-366	-215
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	547	-215
ÅRETS KASSAFLÖDE	659	-28
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	959	987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 618	959

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bokmalen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,42 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	567	567
Hysesintäkter, bostäder	185	177
Hysesintäkter, p-platser	14	14
Hysesintäkter, lokaler	22	22
Summa	788	780

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	3	0
Summa	3	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	4	0
Trädgårdsarbete	0	0
Övrigt	5	0
Summa	10	0

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	3	10
Summa	3	10

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	23	26
Uppvärmning	189	170
Vatten	27	25
Sophämtning	10	9
Summa	249	229

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	6	7
Tomträttsavgälder	72	54
Kabel-TV	4	4
Fastighetsskatt	21	39
Summa	103	103

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	21	16
Juridiska kostnader	3	2
Ekonomisk förvaltning	22	21
Summa	46	40

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	1	1

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	278	197
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	278	197

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 007	11 007
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 007	11 007
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 732	-1 575
Årets avskrivning	-156	-156
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 888	-1 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 119	9 276
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400	8 400
Taxeringsvärde mark	8 800	8 800
Summa	17 200	17 200

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123	123
Utgående anskaffningsvärde	123	123
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123	-123
Utgående avskrivning	-123	-123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20	0
Summa	20	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10
El	0	1
Försäkringspremier	6	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	20	13
Förvaltning	13	13
Summa	50	43

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	5,61 %	1 800	1 800
Stadshypotek	2024-10-30	5,61 %	1 500	3 366
Stadshypotek	2025-04-30	3,12 %	2 300	2 300
Stadshypotek	2025-06-30	3,93 %	1 715	1 715
Stadshypotek	2024-10-30	5,33 %	1 500	
Summa			8 815	9 181
Varav kortfristig del			4 800	5 166

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 645 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
El	2	2
Uppvärmning	29	27
Utgiftsräntor	34	15
Vatten	2	5
Förutbetalda avgifter/hyror	133	123
Summa	201	173

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 850	9 850

Underskrifter

Bromma, 2024-04-29

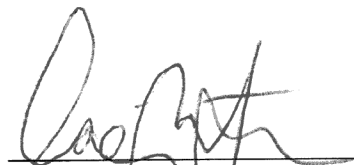
Ort och datum



Lisa Grönberg
Ordförande



Ulf Haag
Styrelseledamot

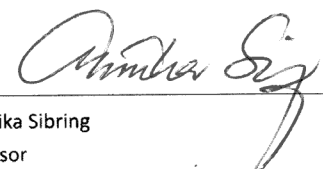


Carina Maria Metzner
Styrelseledamot



Hans Thomas Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Annika Sibring
Revisor