

Årsredovisning 2023

Brf Målet

702001-4820



Välkommen till årsredovisningen för Brf Målet

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-09-25.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balansen 1	1954	Stockholm stad
Kassakvittot 1	1954	Stockholm stad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 2 142 kvm.

Styrelsens sammansättning

Faniel Zerai	Ordförande
Carl Fredrik Bohnstedt	Styrelseledamot
Pär Anders Landegren	Styrelseledamot
Peter Hagenstam	Styrelseledamot
Peter Olofsson	Suppleant

Valberedning

Lena Svensson
Pernilla Norlander
Inga Orr

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Plantin Revisor
Annika Larsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Upprättat en underhållsplan
Besiktning av taket
- 2021** ● Byggnation av staket vid garaget
Föreningens webbsida publiceras
- 2020** ● Plåtarbeten på taken ovanför badrummen på samtliga bostadslägenheter
- 2019-2020** ● Installation av fiber-bredband
Byggnation av sopstation vid garagelängan
- 2018** ● Kontroll och åtgärd på åtkomliga avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2024** ● Upphandla en ramhandling med tillhörande projektledare för takprojektet
Installation av ny belysningsarmatur på framsidan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen färdigställt upprustningen av yttertrapporna och målningen av garageportarna. Det har även genomförts brandskyddskontroller av eldstäderna utan anmärkning, utförts el-besiktning av servicecentralen och fördelarskåpen samt så har en radonmätning påbörjats i samtliga bostäder.

Vidare har föreningen i vanlig anda haft gemensamma trivsel- och umgängestillfällen. Det har varit två lyckade städdagar under året, gatufest i juni, kräftskiva i augusti, Burträsklopp och promenadloppis i september samt ett uppskattat glöggmingel i december. Många av aktiviteterna har gjorts tillsammans med vår grannförening Brf Blocket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat på ett lån i enlighet med den amorteringsplan som finns.

Förändringar i avtal

Föreningens stadgar har uppdaterats.

Övriga uppgifter

Färdigställt upprustning av yttertrapporna och tillhörande räcken på framsidan.

Målning, reparation och justering av samtliga garageportar.

Påbörjat en radonmätning på övre och nedre plan i samtliga bostadslägenheter.

Brandskyddskontroll av eldstäder.

El-besiktning.

Målning av spaljé vid sopkärl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 183 200	1 183 200	1 185 502	1 181 187
Resultat efter fin. poster	-311 247	252 329	217 041	188 418
Soliditet (%)	88	89	76	73
Yttre fond	410 322	423 803	484 778	450 000
Taxeringsvärde	46 948 000	46 948 000	46 948 000	41 423 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	552	552	553	551
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	138	140	444	498
Skuldsättning per kvm totalyta	138	140	444	498
Sparande per kvm totalyta	235	262	268	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	14	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	42	41	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,44	2,02	1,01	2,17
Räntekänslighet (%)	0,25	0,25	0,80	0,90

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.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror i huvudsak på ökade planerade underhållskostnader i form av upprustning av yttertrapporna med tillhörande räcken samt målning, reparation och justering av samtliga garageportar. Dessa kostnader är av engångskaraktär. Vidare kan underskottet härledas till avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, en post som påverkar resultaträkningen men inte kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	388 040	-	-	388 040
Fond, yttre underhåll	423 803	-	-13 481	410 322
Balanserat resultat	2 673 279	252 329	13 481	2 939 089
Årets resultat	252 329	-252 329	-311 247	-311 247
Eget kapital	3 737 451	0	-311 247	3 426 204

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 939 089
Årets resultat	-311 247
Totalt	2 627 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-410 322
Balanseras i ny räkning	2 988 164
	2 627 842

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	2		
Nettoomsättning		1 183 200	1 183 200
Övriga rörelseintäkter		5 961	-1
Summa rörelseintäkter		1 189 161	1 183 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 134 364	-610 323
Övriga externa kostnader	8	-49 548	-46 731
Personalkostnader	9	-59 921	-16 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 832	-245 832
Summa rörelsekostnader		-1 489 666	-919 568
RÖRELSERESULTAT		-300 505	263 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 782	1 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-13 524	-12 633
Summa finansiella poster		-10 742	-11 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-311 247	252 329
ÅRETS RESULTAT		-311 247	252 329

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 401 001	3 646 833
Summa materiella anläggningstillgångar		3 401 001	3 646 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 401 001	3 646 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	5 152	5 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 937	69 910
Summa kortfristiga fordringar		78 089	74 982
Kassa och bank			
Kassa och bank		392 982	482 768
Summa kassa och bank		392 982	482 768
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		471 071	557 750
SUMMA TILLGÅNGAR		3 872 073	4 204 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		388 040	388 040
Fond för yttre underhåll		410 322	423 803
Summa bundet eget kapital		798 362	811 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 939 089	2 673 279
Årets resultat		-311 247	252 329
Summa fritt eget kapital		2 627 842	2 925 608
SUMMA EGET KAPITAL		3 426 204	3 737 451
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		296 000	300 000
Leverantörsskulder		6 251	24 603
Skatteskulder		20 240	14 249
Övriga kortfristiga skulder		3 611	3 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119 767	124 669
Summa kortfristiga skulder		445 869	467 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 872 073	4 204 584

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-300 505	263 631
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	245 832	245 832
	-54 673	509 463
Erhållen ränta	2 782	1 331
Erlagd ränta	-13 251	-12 457
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-65 142	498 337
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 107	27 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 537	17 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 786	543 439
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 000	-651 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 000	-651 588
ÅRETS KASSAFLÖDE	-89 786	-108 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	482 768	590 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	392 982	482 768

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Målet 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 bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 183 200	1 183 200
Övriga intäkter	5 961	-1
Summa	1 189 161	1 183 199

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	271
Övrigt	8 755	2 523
Besiktning och service	12 674	0
Summa	21 429	2 794

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	16 356	71 640
Tvättstuga	17 250	0
VA	12 844	0
Värme	2 920	0
El	8 744	0
Tak	0	18 750
Summa	58 114	90 390

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	569 526	44 731
Summa	569 526	44 731

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	21 697	30 708
Vatten	68 220	57 282
Sophämtning	26 476	17 178
Summa	116 393	105 168

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 434	40 170
Tomträttsavgälder	154 900	154 900
Kabel-TV	875	2 626
Bredband	0	18 686
Bredband/Kabeltv	19 814	0
Fastighetsskatt	157 879	150 858
Summa	368 902	367 240

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	815
Revisionsarvoden	1 600	1 600
Övriga förvaltningskostnader	14 980	12 364
Ekonomisk förvaltning	32 968	31 952
Summa	49 548	46 731

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 700	12 751
Sociala avgifter	13 221	3 931
Summa	59 921	16 682

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	13 512	12 630
Övriga räntekostnader	0	3
Kostn.ränta, skatt	12	0
Summa	13 524	12 633

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 057 614	7 057 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 057 614	7 057 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 410 781	-3 164 949
Årets avskrivning	-245 832	-245 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 656 613	-3 410 781
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 401 001	3 646 833
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 556 000	21 556 000
Taxeringsvärde mark	25 392 000	25 392 000
Summa	46 948 000	46 948 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 152	5 072
Summa	5 152	5 072

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 247	6 451
Försäkringspremier	11 845	11 746
Kabel-TV	0	875
Tomträtt	38 725	38 725
Bredband	2 856	2 627
Förvaltning	12 264	9 486
Summa	72 937	69 910

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-07	3,60 %	149 000	150 000
Stadshypotek	2024-03-07	3,60 %	147 000	150 000
Summa			296 000	300 000
Varav kortfristig del			296 000	300 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 134	4 554
El	3 556	10 484
Vatten	11 494	10 321
Utgiftsräntor	983	710
Förutbetalda avgifter/hyror	98 600	98 600
Summa	119 767	124 669

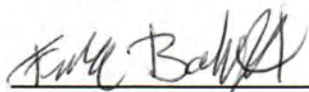
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 675 800	4 675 800

Underskrifter

Vällingby 2024-05-01

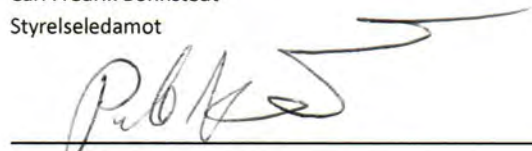
Ort och datum



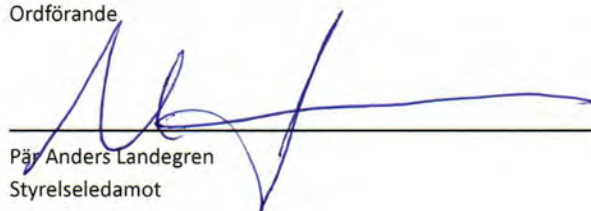
Carl Fredrik Bohnstedt
Styrelseledamot



Faniel Zerai
Ordförande



Peter Hagenstam
Styrelseledamot



Pär Anders Landegren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-01



Annika Larsson
Revisorsuppleant



Jonas Plantin
Revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Målet

Vi har som föreningens förtroendevalda lekmannarevisorer granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisning och förvaltning på grundval av vår revision.

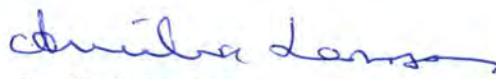
Efter utförd revision tillstyrker vi

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som årsredovisningen omfattar

Vällingby, 1 maj 2023



Jonas Plantin



Annika Larsson