

Årsredovisning

för

Brf Chokladfabriken

769626-6134

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Chokladfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013 i samband med att Oscar Properties genomförde en totalrenovering av fastigheten Bojen 3. Föreningen består av två byggnader med industrikaraktär med ingång från Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2 A. Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1920 och 1970-talet. I föreningen finns 85 bostadslägenheter, 5 kommersiella lokaler samt ett parkeringsgarage med 57 stycken parkeringsplatser med laddstationer för elbilsaddning. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Historia

Konfektyrföretaget Choklad-Thule bildades 1910 och vid mitten av 1920-talet lät man uppföra en ny stor fabriksbyggnad i nio våningar mot Kungsholms Strand dit all produktion förlades. Choklad-Thule var även Stockholms första glasstillverkare som genom fusion 1942 blev GB Glace. Choklad-Thules övriga verksamhet köptes 1969 upp av Cloetta. Chokladbiten Plopp och pastillen Tulo var två av Choklad-Thules mest kända och storsäljande produkter.

Tomtmarken Bostadsrättsföreningen äger marken där byggnaderna är uppförda.

Taxeringsvärde Fastigheten har åsatts värde år 2015. Taxeringsvärde per 2023-12-31 var 485 200 000 kr, varav 228 200 000 kr avser mark och 257 000 000 kr avser byggnader. För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Nybyggda hus är dock undantagna från fastighetsavgift för bostadsdelen i 15 år. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet av hyreslokal och lokalmark om 28 200 000 kr.

Föreningens ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsförteckning Föreningens fastighet är belägen i Stockholms kommun på Kungsholmen med adresser Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2A. I byggnaderna finns 85 lägenheter och 5 lokaler varav, 0 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta är 7 044 kvm Total lokalyta är 591 kvm Garage och övrig yta är 1 903 kvm.

Förtroendevalda: Styrelsen har sedan stämman 22/5 2023 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mats Bengtsson ordförande, Erik Bråfelt ledamot, Patrik Rising ledamot, Bengt Nilsson ledamot, Bo Diczfalusy ledamot, Ingemar Nyström ledamot.

Förändringar i styrelsen: Victor Bodin ej omval pga av flytt. Bo Diczfalusy samt Ingemar Nyström valdes in i styrelsen under årsstämman 2023.

Sammanträden under 2023: Under 2023 har 9 protokollförda möten ägt rum.

Arvoden till förtroendevalda: Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 52\,500 = 105\,000$ kr) till styrelsen vilket har fördelats lika mellan samtliga styrelsemedlemmar. Auktoriserad revisor debiterar sitt arbete fortlöpande.

Firmatecknare: Föreningen tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer: Föreningen anlitar auktoriserad revisor Daniel Boström på BL Revision.

Stadgar: Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-10-24. Under 2023 har förslag till ändringar av stadgar framförts.

Lägenhetsärenden: År 2023 överläts 8 lägenheter i föreningen. Föreningen hade vid årets början 141 medlemmar och vid årets slut 139 medlemmar.

Hyresgäster: Av de 5 hyresgästerna så har föreningen fått 1 ny hyresgäst Beautiful Me Solna AB.

Information, webbplats mm: Styrelsen informerar och inhämtar åsikter från föreningens medlemmar via e-mail, facebookside, utskick av nyhetsbrev, uppsättning av lappar samt löpande samtal med styrelsens medlemmar. För utomstående som söker information finns framförallt föreningens webbplats. Föreningens webbplats www.brfchokladfabriken.se har lanserats under 2017 med en tillhörande elektronisk boendepärm.

Fastighetens tekniska förvaltning och skötsel: Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har under 2023 hanterats av BeWe Fastighetsservice AB.

Föreningens ekonomiska förvaltning: Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanteras av ViRedo AB.

Budget: Budgeten skapar styrelsen utifrån prognoser om pris- och ränteförändringar, intäktsförändringar samt planerat underhåll och investeringar. Styrelsen ser för närvarande inget behov av förändring av årsavgiften.

Underhållsplan: Styrelsen arbetar utifrån framtagna underhållsplaner som är upprättat tillsammans med Stolt Fastighetsteknik AB för 2021-2051. Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter och pengar kommer avsättas till planen framåt.

Styrelsen har arbetat aktivt med Oscar Properties för att få punkter från 2 och 5 års besiktningen lösta som är garantiåtaganden. Numera är samtliga mellanhavande avslutade mellan Föreningen och Oscar Properties.

Större underhåll tidigare genomfört:

2015: Omfattande renovering och ombyggnation för anpassning av fastigheten från kontorslokaler till bostäder och lokaler. Detta inkluderar bl.a. stammar, hissar, ytskikt, fasad, m.m.

2017: Hyresgäst Anpassningar har genomförts av lokal 3 och 4 i samråd med styrelsen, Oscar Properties och respektive hyresgäst.

2021: Ett flertal mindre underhåll/förbättringspunkter har genomförts under 2021 inklusive 1) installation av elladdstolpar i garaget för samtliga garageplatser, 2) installation av infravärme på innergården, 3) undercentralen i garaget har byggts in likaså ventilationsrummet i övre garaget, 4) säkerhetslarm har installerats i garagen med videoanalys för att stärka säkerheten samt 5) en stamspolning genomfördes för första gången sedan ombyggnationen 2017. Utöver detta är även energideklaration genomförd samt radonmätning med godkända gränsvärden.

2022: Injustering av ventilationen som medförde att det blev en godkänd OVK. Garageportarna är bytta. Stenplattor är lagda i hissarna. Förbättringsmålning av dörrar samt väggar. Matavfallskärl är införskaffat för källsortering.

2023: Hjärtstartare införskaffats. Övervakningssystem för värmecentralen som effektiviserar energiförbrukningen inkluderar även kontroll av ventilationsaggregaten.

Kommande underhåll: Föreningen följer underhållsplanen vilket innebär att under våren 2024 kommer samtliga träfönster att renoveras. Medel finns avsatta i kassan.

Försäkring: Föreningen är efter genomförd konkurrensutsättning av tidigare försäkringsgivare fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även s.k. bostadsrättstillägg.

Föreningens lån och tillgångar: Vid utgången av 2023 uppgick föreningens lån till 84 750 000 kr, en minskning med 2 000 000 kr jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll: Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och omförelse görs via balanserat resultat.

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (vid denna tidpunkt uppgår prisbasbeloppet till 52 500 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av samma prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 960 706	7 724 321	7 566 603	7 518 539
Resultat efter finansiella poster	-6 377 099	-4 367 550	-4 289 416	-3 640 725
Balansomslutning	598 379 470	607 485 020	614 060 438	621 190 090
Eget kapital	510 625 735	517 002 834	521 370 385	525 659 804
Soliditet (%)	85	85	85	85
Avgift/m2 bostadsyta	655	655	655	655
Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr/kvm)	12 032	12 315	12 634	13 025
Räntekostnad/m2 bostad	508	74	79	153
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 863	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening, att föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande, och att framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel.

Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	543 660 000	1 900 000	-24 189 615	-4 367 551	517 002 834
Disposition av föregående års resultat:			-4 367 551	4 367 551	0
Fond för yttre underhåll		1 900 000	-1 900 000		0
Årets resultat				-6 377 099	-6 377 099
Belopp vid årets utgång	543 660 000	3 800 000	-30 457 166	-6 377 099	510 625 735

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-30 457 166
årets förlust	-6 377 099
	-36 834 265

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	1 900 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-118 560
i ny räkning överföres	-38 615 705
	-36 834 265

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		7 960 706	7 724 321
Övriga intäkter		122 174	0
		8 082 880	7 724 321
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	3	-3 771 732	-4 439 156
Personalkostnader	3	-122 853	-121 749
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 007 267	-7 007 267
		-10 901 852	-11 568 172
Rörelseresultat		-2 818 973	-3 843 851
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 597	4 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 645 723	-528 659
		-3 558 126	-523 700
Resultat efter finansiella poster		-6 377 099	-4 367 551
Resultat före skatt		-6 377 099	-4 367 551
Årets resultat		-6 377 099	-4 367 551

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	592 210 688	599 083 066
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	165 932	300 821
		592 376 619	599 383 886

Summa anläggningstillgångar

592 376 619

599 383 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		38 825	1 589 245
Övriga fordringar		549 664	257 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 603	29 585
		624 092	1 876 153

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 378 759

6 224 981

6 002 851

8 101 134

SUMMA TILLGÅNGAR

598 379 470

607 485 020

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		543 660 000	543 660 000
Fond för yttre underhåll		3 800 000	1 900 000
		547 460 000	545 560 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 457 166	-24 189 615
Årets resultat		-6 377 099	-4 367 551
		-36 834 265	-28 557 166
Summa eget kapital		510 625 735	517 002 834
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	84 750 000	86 750 000
Leverantörsskulder		289 322	104 320
Aktuella skatteskulder		564 000	524 000
Övriga skulder		686 446	601 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 463 967	2 501 886
Summa kortfristiga skulder		87 753 735	90 482 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		598 379 470	607 485 020

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-6 377 099

-4 367 551

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

7 007 267

7 007 267

Betald skatt

-252 341

42 152

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

377 827

2 681 868

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

1 550 420

-191 172

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 018

130 304

Förändring av leverantörsskulder

185 002

-149 845

Förändring av kortfristiga skulder

-953 453

151 978

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 153 778

2 623 133

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 000 000

-2 250 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000

-2 250 000

Årets kassaflöde

-846 222

373 133

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 224 981

5 851 848

Likvida medel vid årets slut

5 378 759

6 224 981

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

- Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning av föreningens lån.
- Redovisning av lämnade hyresrabatter sker i enlighet med BFNAR 2020:1.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 616 285	4 616 285
Hysesintäkter uthyrda garageplatser	1 380 880	1 371 976
Hysesintäkter Lokaler	1 921 925	1 663 004
Övriga intäkter	41 616	73 057
Elstöd	122 174	0
	8 082 880	7 724 322

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband samt grundutbud TV.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Kabel tv	-91 944	-91 944
EL	-498 175	-692 070
Värme	-613 475	-590 371
Vatten	-196 330	-151 936
Renhållning/städning/snö	-420 380	-376 407
Fastighetsskatt	-282 000	-282 000
Fastighetsförsäkring	-150 920	-143 068
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	-1 004 249	-1 323 966
Larm	-78 363	-86 905
Bredband	-100 980	-100 980
Redovisning	-181 049	-177 484
Styrelsearvoden	-122 853	-121 749
Revisionsarvoden	-32 188	-30 156
Övriga kostnader	-121 679	-391 869
	-3 894 585	-4 560 905

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, Övriga	-3 645 723	-528 659
	-3 645 723	-528 659

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 613 155	647 613 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 613 155	647 613 155
Ingående avskrivningar	-48 530 089	-41 657 711
Årets avskrivningar	-6 872 378	-6 872 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 402 467	-48 530 089
Utgående redovisat värde	592 210 688	599 083 066
Taxeringsvärden byggnader	257 000 000	257 000 000
Taxeringsvärden mark	228 200 000	228 200 000
	485 200 000	485 200 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674 414	674 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 414	674 414
Ingående avskrivningar	-373 593	-238 704
Årets avskrivningar	-134 889	-134 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-508 482	-373 593
Utgående redovisat värde	165 932	300 821

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB, Villkorsändring 241125, 3 mån rörlig ränta 4,73%	-20 700 000	-20 700 000
Stadshypotek, Villkorsändring 240301, 3 mån rörlig ränta 4,84%	-18 700 000	-20 700 000
SBAB, Villkorsändring 241125, 3 mån rörlig ränta 4,73%	-45 350 000	-45 350 000
	-84 750 000	-86 750 000
Kortfristiga skulder	-84 750 000	-86 750 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000
	103 500 000	103 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyresintäkter	939 668	2 026 866
Upplupen värme och el	160 085	224 083
Styrelsearvode	112 099	112 099
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	145 634	52 319
Upplupen vatten och renhållning	76 118	66 519
Upplupen städning	10 364	0
	1 463 968	2 501 886

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Mats Bengtsson
Ordförande

Bengt Nilsson
Ledamot

Bo Diczfalusy
Ledamot

Patrik Rising
Ledamot

Per Erik Bråfelt
Ledamot

Ingemar Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Bengtsson
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Suppleant i ledamots ställe
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-19 14:38:49 GMT+01:00
Transaktions-ID: 43791216b63149d991a42bbe9edde4ff

Underskrift 2

Namn: Bo Diczfalusy
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-19 15:14:43 GMT+01:00
Transaktions-ID: f395793bca46499b901a2abdf0c01616

Underskrift 3

Namn: Bengt Nilsson
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-19 16:28:27 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3663da1ab69d4b7192ebe906c09f9e5d

Underskrift 4

Namn: Ingemar Nyström
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-19 16:44:02 GMT+01:00
Transaktions-ID: 91040307c2b342a496d7367c1f685ef4

Underskrift 5

Namn: Patrik Rising
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-20 11:14:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2f640b9e711641ba869b67e2f43e50bf

Underskrift 6

Namn: Erik Bråfelt
Företag: Brf Chokladfabriken
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-21 12:07:49 GMT+01:00
Transaktions-ID: 44e71772aac04849a17fb9cbab7fe396

Underskrift 7

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-21 13:17:50 GMT+01:00
Transaktions-ID: dbd310ef780c4e40ae51549ab530d2dc