

Årsredovisning
för
BRF BOKBINDAREN
769613-1031

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning med huvudansvar enligt nedan:

Husets totala yta är 1797 kvm, varav 1431 kvm bostadsyta. Friköpt tomt 1438 kvm.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.
Av föreningens 26 lägenheter är 6 st 3 rok, 13 st 2 rok samt 7 st 1 rok.
Öppen spis finns i samtliga 3 rok, i 11 st 2 rok och i en 1 rok.
Samtliga lägenheter har balkong.
Föreningen har 14 st parkeringsplatser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret, Fastighetsförsäkring i Stockholm genom Säkra försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemslägenheter i föreningen är 26 st. Av dessa har 5 st överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Funktionskontroll av värmesystemet
Städning
Löpande hisservice
Sophämtning

Leverantör

Mediator AB
Brf Bokbindaren, (Driftia Förvaltning AB har jour-funktion)
Fastighetsägarna
Evident Clean
KONE
Stockholm Vatten & Avfall

Medlemskap

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

OVK med godkänt resultat är genomfört under året.
Besiktning har skett av fastighetens tak.
Vattenledningar i tvättstugan har lagats då fästen lossnat från taket.
Drivsystemet i hissen har bytts ut.
Två städdagar har genomförts under året.
Löpande underhåll av fastigheten samt av gård och trädgård.

Ekonomi

Brf Bokbindaren har totalt 4 540 000 kr i lån som ligger placerat hos SBAB. Det är fördelat på två lån enligt nedan belopp:

3 140 000 SEK samt 1 400 000 SEK

Styrelsen har i slutet av 2023 beslutat att binda räntorna på båda lånen under början av 2024. Den större lånedelen binds med en 3 årig ränta på 4,2% och den mindre delen med en 1 års bunden ränta på 4,91%.

Föreningen följer noga det ekonomiska läget via regelbundna uppföljningar med vår förvaltare. Årets förlust är främst ett resultat av det rådande ekonomiska läget med hög inflation och högre finansieringskostnader. För att stärka ekonomin framåt har vi beslutat om att höja årsavgifterna med 20% från februari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 9

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 6

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 063	989	966	960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-411	-189	-209	-73
Soliditet (%)	85	85	86	86
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	674	674	612	612
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr) *	705	659	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	95	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	3 173	3 173	3 103	3 103
Bankskuld / kvm total yta (kr)	3 173	3 173	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad / kvm total yta (kr)	297	266	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	-70	66	13	108

* Årsavgift inkl bredband.

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta
- Årsavgift inkl bredband per kvm bostadsrättsyta - årsavgiften + bredband / kvm bostadsrättsyta.
- Årsavgifternas andel av totala intäkter - årsavgiften + bredband / de totala intäkterna.
- Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta
- Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta
- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 4,7 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.
- Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.
- Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 343 178	1 638 064	850 800	-2 646 157	-188 720	27 997 165
Disp av föregående års resultat			222 100	-410 820	188 720	0
Årets resultat					-410 787	-410 787
Belopp vid årets utgång	28 343 178	1 638 064	1 072 900	-3 056 977	-410 787	27 586 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 056 977
årets förlust	-410 787
	-3 467 764
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes enl UH plan	91 800
ianspråktagande av yttre fonden för nya soprum	0
i ny räkning överföres	-3 559 564
	-3 467 764

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 063 494	989 358
Summa rörelseintäkter		1 063 494	989 358
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-881 104	-731 251
Övriga externa kostnader	4	-75 405	-75 465
Personalkostnader	5	-81 201	-74 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-227 768	-227 768
Summa rörelsekostnader		-1 265 478	-1 108 869
Rörelseresultat		-201 984	-119 511
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 803	-69 210
Summa finansiella poster		-208 803	-69 210
Resultat efter finansiella poster		-410 787	-188 721
Resultat före skatt		-410 787	-188 721
Årets resultat		-410 787	-188 721

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	31 929 031	32 156 799
Inventarier och installationer	7	56 172	56 172
Summa materiella anläggningstillgångar		31 985 203	32 212 971

Summa anläggningstillgångar

31 985 203

32 212 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 148	-3 272
Övriga fordringar		477	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 826	43 727
Summa kortfristiga fordringar		75 451	40 959

Kassa och bank

Kassa och bank		402 512	623 568
Summa kassa och bank		402 512	623 568

Summa omsättningstillgångar

477 963

664 527

SUMMA TILLGÅNGAR

32 463 166

32 877 498

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 981 242	29 981 242
Fond för yttre underhåll	1 072 900	850 800
Summa bundet eget kapital	31 054 142	30 832 042

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 056 977	-2 646 157
Årets resultat	-410 787	-188 721
Summa ansamlad förlust	-3 467 764	-2 834 878

Summa eget kapital

27 586 378

27 997 164

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	4 540 000	4 540 000
Leverantörsskulder		147 079	170 785
Skatteskulder		80 808	77 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 901	92 121
Summa kortfristiga skulder		4 876 788	4 880 334

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 463 166

32 877 498

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-410 787	-188 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		227 768	227 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-183 019	39 047
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 420	3 272
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 692	2 290
Förändring av leverantörsskulder		-23 706	12 686
Förändring av kortfristiga skulder		16 781	101 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-221 056	159 280
Årets kassaflöde		-221 056	159 280
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		623 568	464 287
Likvida medel vid årets slut		402 512	623 567

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	10-50
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	964 044	898 308
Hysesintäkter, parkeringsplats	50 100	42 000
Kabel TV mm	45 240	45 240
Övriga intäkter	4 110	3 810
	1 063 494	989 358

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 295	50 429
Städ	39 741	40 576
Obligatoriska besiktningar	46 974	0
Hissar	8 014	24 734
Reparationer	44 198	17 438
Serviceavtal	31 082	20 329
Underhåll	82 442	55 920
El, fastighet	26 574	25 636
Uppvärmning	327 457	297 163
Vatten	71 059	57 728
Sophämtning	27 226	29 092
Fastighetsförsäkringar	29 848	28 253
Kabel-TV, internet	35 880	44 460
Fastighetsavgift/-skatt	41 314	39 494
	881 104	731 252

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	54 016	51 444
Övriga förvaltningskostnader	21 389	24 021
	75 405	75 465

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 000	52 001
Revisionsarvoden	4 600	4 600
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	24 601	17 784
	81 201	74 385

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	34 190 453	34 190 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 190 453	34 190 453
Ingående avskrivningar	-2 033 654	-1 838 892
Årets avskrivningar	-194 762	-194 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 228 416	-2 033 654
Utgående redovisat värde	31 962 037	32 156 799
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	47 400 000	47 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	361 637	361 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 637	361 637
Ingående avskrivningar	-305 465	-272 459
Årets avskrivningar	-23 031	-33 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 496	-305 465
Utgående redovisat värde	33 141	56 172

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 3250 6682	4,34	2024-11-28	3 140 000	3 140 000
SBAB 32822746	5,27	2024-12-30	1 400 000	1 400 000
			4 540 000	4 540 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 540 000	4 440 000

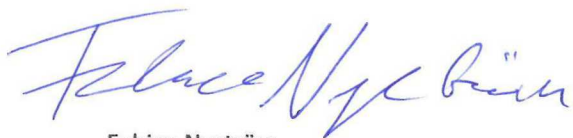
- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under näst räkenskapår samt nästa års förväntade amortering.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 365 000	10 365 000
	10 365 000	10 365 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten den 2024-04-23



Fabian Nyström
ordförande



Gun Granqvist
ledamot



Jakob Amilon
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Christian Wigh
Revisor