

Årsredovisning för
BRF Bössan nr 11
716416-6428

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bössan nr 11, 716416-6428 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000-12-19 och nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämman 2018-05-24. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har som alternativ anslutit fiberkabel till fastigheten. Genom företaget OpenUniverse kan medlemmarna välja bredbandsleverantör.

Föreningen har en egen hemsida www.bossan.se vars huvudsyfte är att fungera som informationsplats för tagna beslut, nyhetsbrev mm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Fastigheten med beteckning Bössan 11 förvärvades 1979 och omvandlades då till bostadsrättsförening. Under åren 2009-2011 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten vilken idag är i mycket gott skick.

Inom fastigheten upplåter föreningen 32 lägenheter med bostadsrätt på totalt 4768 kvadratmeter samt en hyreslokal på 75 kvadratmeter. Vidare disponerar föreningen genom ett serviceavtal med Stockholm Stad 5 st parkeringsplatser utomhus som upplåts till medlemmarna, det finns en kölista.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde är 223 695 000 kronor (föreg år 223 695 000 kr)

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 1:or 2
- 2:or 4
- 3:or 3
- 4:or 3
- 5:or 6
- 6:or 10
- 7:or 4

Inom ett gårdshus inryms sophus med källsortering samt ett cykelförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i vilken även ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen, suppleanter och revisorer

Styrelse och suppleanter valdes vid föreningsstämman 2023-05-23 till nästa ordinarie stämma

Nadja Li	ledamot, ordförande (omval)
Anders Forsell	ledamot (omval)
Johan Lundgren	ledamot (omval)
Barbra Waller	ledamot (omval)
Cecilia Grönwall	Ledamot (nyval)

Kim Salomon styrelsesuppleant (vald vid extra årsstämma 2023-12-13)

Revisorer och revisorssuppleanter valda intill nästa ordinarie stämma

My Bolin, Balansen HB Revisor

Valberedning valda till nästa ordinarie stämma

Eva Dahlgren, Robin Carlsson och Kim Salomon

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Kim Salomon och Eva Dahlgren.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 och en extra föreningsstämma hölls 2023-12-13.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden under 2023 och har vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsärenden.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning samt löpande drift har kontrakterats via BÅ Fastighetskonsult AB. Samtliga kontakter med föreningens leverantörer och hantverkare går via BÅ Fastighetskonsult AB.

Medlemsinformation

Under 2023 har två lägenhetsöverlåtelser gjorts. 2022-12-31 fanns det 45 st medlemmar och vid 2023-12-31 fanns det 47 st medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- OVK genomfördes.
- Två mindre vattenskador har skett.
- Lånen amorterades ner med 533 464 kronor.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 849 093	2 735 181	2 724 230	2 720 287
Resultat efter finansiella poster	13 928	-342 540	142 705	366 929
Soliditet, %	76	75	73	73
Skuldsättning/total kvm	1 749	1 859	2 176	2 220
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	1 776	1 888	2 210	2 255
Sparande/total kvm	153	119	172	226
Räntekänslighet	3	4	4	4
Energikostnad/tot kvm	225	205	189	160
Årsavg/kvm bostadsrätt	550	530	530	530
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	91	92	93	93

Definitioner: se not

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre fond för reparationer</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	28 996 977	6 843 075	2 723 250	-7 047 491
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre underhållsfond			675 790	-675 790
Årets resultat				13 928
Vid årets slut	28 996 977	6 843 075	3 399 040	-7 709 353

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond skall göras med ett belopp motsvarande 1% av fastighetens taxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till 5% av samma värde.

Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske.

(Det taxerade byggnadsvärdet 2023 uppgår till 67 579 000 kronor. 5% av detta är 3 378 950 kronor.)

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 723 281
årets resultat	13 928
Totalt	-7 709 353
disponeras för	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-20 090
balanseras i ny räkning	-7 689 263
Summa	-7 709 353

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 849 093	2 735 181
Övriga rörelseintäkter	3	29 602	6 456
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 878 695	2 741 637
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 310 385	-2 569 080
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-496 968	-456 186
Summa rörelsekostnader		-2 807 353	-3 025 266
Rörelseresultat		71 342	-283 629
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		23 484	27 007
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 469	-85 931
Summa finansiella poster		-57 414	-58 911
Resultat efter finansiella poster		13 928	-342 540
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		13 928	-342 540
Skatter			
Årets resultat		13 928	-342 540

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 500 015	40 996 983
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		40 500 015	40 996 983
Summa anläggningstillgångar		40 500 015	40 996 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 456
Övriga fordringar		43 396	12 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 372	334 947
Summa kortfristiga fordringar		249 768	353 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	522 809	510 463
Summa kassa och bank		522 809	510 463
Summa omsättningstillgångar		772 577	864 309
SUMMA TILLGÅNGAR		41 272 592	41 861 292

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 996 977	28 996 977
Kapitaltillskott		6 843 075	6 843 075
Fond för yttre underhåll		3 399 040	2 723 250
Summa bundet eget kapital		39 239 092	38 563 302
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 723 281	-6 704 951
Årets resultat		13 928	-342 540
Summa fritt eget kapital		-7 709 353	-7 047 491
Summa eget kapital		31 529 739	31 515 811
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	-	8 469 706
Övriga skulder		96 927	76 927
Summa långfristiga skulder		96 927	8 546 633
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	8 469 706	533 464
Leverantörsskulder		267 425	456 872
Skatteskulder		6 297	4 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	902 498	804 455
Summa kortfristiga skulder		9 645 926	1 798 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 272 592	41 861 292

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 928	-342 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	496 968	456 186
	510 896	113 646
Betald skatt	2 240	-7 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 136	106 093
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	104 078	-98 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-91 404	263 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 810	270 164
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-694 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-694 012
Finansieringsverksamheten		
Erhållna depositioner	20 000	-
Amortering av låneskulder	-533 464	-1 533 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-513 464	-1 533 464
Årets kassaflöde	12 346	-1 957 312
Likvida medel vid årets början	510 463	2 467 775
Likvida medel vid årets slut	522 809	510 463

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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 förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

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 kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet, avgifter bostadsrätter

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter	2 625 164	2 531 410
Hyra lokal	121 929	109 991
Hyra garage	102 000	93 780
Summa	2 849 093	2 735 181

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	28 976	-
Övrigt	626	6 456
Summa	29 602	6 456

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	281 806	284 630
Sophantering och tidningsinsamling	79 155	91 760
Elkostnader	146 165	206 006
Fjärrvärme	857 796	723 849
Vatten	84 098	64 556
Snöröjning	20 317	17 113
Underhållskostnader	324 272	543 077
Kabel-TV	8 997	8 643
Hiss	23 722	67 743
Hyra parkeringsplatser	102 000	93 752
Fastighetsskatt	67 798	65 558
Fastighetsförsäkring	97 270	88 878
Förvaltningsarvode	145 752	131 376
Administration	21 407	10 134
Trädgårdsmöbler	-	78 285
Övriga driftskostnader	49 830	93 720
Summa	2 310 385	2 569 080

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	496 968	456 186
Summa	496 968	456 186

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	20 522 509	20 522 509
-Vid årets början förbättringar	25 261 560	24 567 548
-Vid årets början byggnadsinventarier	275 119	275 119
-Vid årets början mark	2 833 060	2 833 060
-Årets förbättringar	-	694 012
	<u>48 892 248</u>	<u>48 892 248</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 895 265	-7 439 079
-Årets avskrivning enligt plan	-496 968	-456 186
	<u>-8 392 233</u>	<u>-7 895 265</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 500 015	40 996 983
Taxeringsvärde byggnader:	67 579 000	67 579 000
Taxeringsvärde mark:	156 116 000	156 116 000
	<u>223 695 000</u>	<u>223 695 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	208 500	208 500
	<u>208 500</u>	<u>208 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 500	-208 500
	<u>-208 500</u>	<u>-208 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	-
Outnyttjad del	-500 000	-
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	8 469 706	533 464
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	8 469 706
	<u>8 469 706</u>	<u>9 003 170</u>

I beloppen ingår förväntade amorteringar samt lån som enligt avtal ska omförhandlas under resp period. Lån som ska omförhandlas brukar förlängas och ej slutamorteras. Nuvarande amorteringsplan innebär en en årlig amortering med 533 464 kronor.

Lånet har bunden ränta med 0,9% hos Stadshypotek AB och löper till och med 2024-09-30.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	655 412	634 824
Upplupen avgift fjärrvärme	131 143	133 252
Upplupen kostnad vattenskada	61 959	-
Övriga upplupna kostnader	53 984	36 379
	902 498	804 455

Underskrifter

Stockholm

Nadja Li
Styrelseordförande

Johan Lundgren

Anders Forsell

Barbra Waller

Cecilia Grönwall

Min revisorsberättelse har lämnats den

My Bolin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende