

Brf Bokkammaren 5

Org.nr: 769614-0842

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bokkammaren 5, organisationsnummer 769614-0842, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens mål att skapa ett tryggt och säkert boende med bra närmiljö för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster men även förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastighet och tomtmark för att säkra ett långsiktigt ekonomiskt fastighetsvärde. Styrelsen arbetar för att alla medlemmar ska känna ett engagemang för sin egen bostadsrättsförening och därmed skapa en god grannsamverkan samt att man tar ett gemensamt ansvar för boendemiljön.

Fakta om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Bokkammaren 5. Fastigheten är fullt försäkrad genom Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Fastigheten innehåller totalt 40 lägenheter varav 38 st. är bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 2653 kvm och tomten 2033 kvm.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.
På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Erik Prpic
Vice Ordförande	Cai Ye
Sekreterare	Ale Pålsson
Ledamot	Ulf Kjellnäs
Suppleant	Christina Lindmark
Suppleant	Lara Policer-Prpic

Revisor

Extern	Anette Wikström
	Wahlgrens Redovisningsbyrå

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kent Waldeklint & Eva Wikström

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1956

Värdeår: 1956

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	2	112
3 rok	36	2 367
Summa	38	2 479

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
3 rok	2	127

	Antal
Bostäder	40

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1
Totalt antal lokaler:	1
Totalyta (m²):	2 653

Garage och P-platser

	Antal platser
	9

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott AB

Fastighetsförvaltning

ADB Fastighetsservice AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd

År

Kommentar

Byte av värmecentral

2022-2023

Genomfört och avslutat

Stampsolning och filmning

2023

Genomfört och avslutat

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Undersöker möjlighet att installera Hybrid-FX system, efter vidare undersökning.

Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

2 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 033	2 016	1 973	1 910
Årsavgifter, tkr	1 821	1 819	1 769	1 681
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 389	- 453	- 401	- 497
Soliditet ¹ , %	54	55	55	56
Föreningen, kr				
Skuldsättning / kvm totalyta	6 544	6 623	6 696	6 725
Räntekänslighet	10	10	10	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	90	89	88
Sparande / kvm	82	66	90	66
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	735	734	713	678
Energikostnad / kvm	269	253	244	213
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 003	7 088	7 166	7 197
För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.				

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 210 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 797 128	3 213 354	1 092 886	- 4 843 845	- 453 372	21 806 151
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			139 941	-139 941		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-38 916	38 916		0
Balanseras i ny räkning				- 453 372	453 372	0
Årets resultat					- 391 376	- 391 376
Belopp vid årets utgång	22 797 128	3 213 354	1 193 911	- 5 398 242	- 391 376	21 414 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 398 242
Årets resultat	- 391 376
Totalt	- 5 789 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 941
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 8 156
Balanseras i ny räkning	- 5 921 403
Totalt	- 5 789 618

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 033 142	2 015 582
Övriga rörelseintäkter	3	98 881	4 946

Summa Rörelseintäkter		2 132 023	2 020 528
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 307 564	-1 308 262
Administration och förvaltning	5	-177 015	-147 872
Personalkostnader	6	-193 586	-192 699
Avskrivningar		-601 821	-588 693

Summa Rörelsekostnader		-2 279 986	-2 237 526
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-147 963	-216 998
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 043	1 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 236	-237 949

Summa Finansiella poster		-241 193	-236 374
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-389 156	-453 372
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-389 156	-453 372
--	--	-----------------	-----------------

SKATTER

Övriga skatter	8	-2 220	0
----------------	---	--------	---

Summa Skatter		-2 220	0
----------------------	--	---------------	----------

ÅRETS RESULTAT

		-391 376	-453 372
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 285 225	37 337 095
Inventarier, verktyg och installationer	10	220 002	59 446
Summa materiella anläggningstillgångar		37 505 227	37 396 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 505 227	37 396 541
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	3 773
Övriga fordringar		66 677	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 577	92 308
Summa kortfristiga fordringar		162 255	96 081
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 367 036	1 952 765
Summa kassa och bank		1 367 036	1 952 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 029 291	2 548 846
SUMMA TILLGÅNGAR		39 534 518	39 945 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		26 010 482	26 010 482
Fond för yttre underhåll		1 193 911	1 092 886
Summa bundet eget kapital		27 204 393	27 103 368
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 398 242	-4 843 845
Årets resultat		-391 376	-453 372
Summa fritt eget kapital		-5 789 618	-5 297 217
SUMMA EGET KAPITAL		21 414 775	21 806 151
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 795 000	17 375 000
Summa långfristiga skulder		10 795 000	17 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 565 000	195 000
Leverantörsskulder		240 066	81 454
Skatteskulder		133 260	125 270
Övriga skulder		57 601	55 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 816	307 182
Summa kortfristiga skulder		7 324 743	764 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 534 518	39 945 387

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-147 963	-216 998
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	601 821	588 693
Summa	453 858	371 695
Erhållen ränta	10 043	1 575
Erlagd ränta	-251 236	-237 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 665	135 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-66 174	71 975
Förändring av rörelseskulder	190 507	-77 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 998	129 716
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Laddstolpar	-162 513	
Pågående om och tillbyggnad	-531 419	-120 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-693 932	-120 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-210 000	-195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-195 000
Årets kassaflöde	-566 934	-185 909
Likvida medel vid årets början	1 952 765	2 138 673
Likvida medel vid årets slut	1 367 036	1 952 765

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,32% av anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder
Hyresintäkter bostäder
Hyresintäkter lokaler
Hyresintäkter garage och p-platser
Kabel-TV

Totalt nettoomsättning

2023	2022
1 821 466	1 818 573
93 907	90 000
78 419	70 095
38 595	36 159
756	756
2 033 142	2 015 583

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2023	2022
98 881	4 946
98 881	4 946

Not 4. Operativ drift och underhåll

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning
Hiss
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader
Fastighetsskötsel
TV
Fastighetsförsäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Tomträttsavgälder
Reparationer
Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

2023	2022
94 638	124 554
535 204	482 714
109 550	88 987
68 184	62 884
21 293	33 352
5 075	8 972
30 452	33 411
48 270	43 769
43 946	39 992
68 030	65 230
172 100	172 100
102 667	113 381
8 156	38 916
1 307 564	1 308 262

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter
Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning
Arvode teknisk förvaltning
Revisionsarvode
Tele- och datakommunikation
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader
Övriga kostnader

Totalt administration och förvaltning

2023	2022
5 610	5 610
79 516	70 234
0	3 746
0	3 438
31 935	5 125
14 953	458
0	11 290
5 311	6 991
7 330	6 432
32 359	34 548
177 015	147 872

Not 6. Personalkostnader

Styrelsearvode
Övriga arvoden och löner
Sociala kostnader
Övriga personalkostnader

Totalt personalkostnader

2023	2022
100 000	0
50 215	50 215
43 371	41 919
0	100 565
193 586	192 699

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta från bank och avräkningskonto	10 021	1 575
Övriga ränteintäkter	22	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 043	1 575

Not 8. Övriga skatter

	2023	2022
Övriga skatter	2 220	0
Totalt övriga skatter	2 220	0

Not 9. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 004 924	43 884 299
Inköp	531 419	120 625
Utgående anskaffningsvärden	44 536 343	44 004 924
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 667 833	- 6 084 540
Årets avskrivningar	- 583 289	- 583 293
Utgående avskrivningar	-7 251 122	-6 667 833
Utgående redovisat värde	37 285 221	37 337 091
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 347 000	28 347 000
Taxeringsvärde mark	18 300 000	18 300 000
	46 647 000	46 647 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	64 850	64 850
Inköp	208 388	0
Försäljningar/utrangeringar	- 29 300	0
Utgående anskaffningsvärden	243 938	64 850
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 404	0
Årets avskrivningar	- 18 532	- 5 404
Utgående avskrivningar	- 23 936	- 5 404
Utgående redovisat värde	220 002	59 446

Inköp av tvättmaskiner (skriv av from januari 2022)

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,730 %	6 565 000	6 665 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,410 %	5 895 000	5 955 000
Handelsbanken 520804	2025-12-01	1,190 %	4 900 000	4 950 000
Fastighetslån, kortfristig del			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 360 000	17 570 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 565 000	-195 000
			10 795 000	17 375 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 12. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 100 000	22 100 000
Summa:	22 100 000	22 100 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Erik Prpic

Cai Ye

Ale Pålsson

Ulf Kjellnäs

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 den dag som framgår av min digitala signatur

Anette Wikström
Wahlgrens Redovisningsbyrå