

Årsredovisning

för

Brf Chokladfabriken

769626-6134

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Chokladfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 elbilsladdning. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Historia

Konfektyrforetaget 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 2024-12-31 var 485 200 000 kr, varav 228 200 000 kr avser mark och 257 000 000 kr avser byggnader. För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 630 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 kallas 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 23/5 2024 haft följande sammansättning:

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

Förändringar i styrelsen: Mats Bengtsson valde att lämna ordförandeskapet och styrelsen. Charles Cline valdes in i styrelsen under årsstämman 2024.

Sammanträden under 2024: Under 2024 har 11 protokollförda möten ägt rum.

Arvoden till förtroendevalda: Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 57\,300 = 114\,600$ 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 reviderades under året och de nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-08-19.

Lägenhetsärenden: År 2024 överläts 4 lägenheter och 1 del överläts i föreningen. Föreningen hade vid årets början 139 medlemmar och vid årets slut 138 medlemmar.

Hyresgäster: Av de 5 hyresgästerna. Inga förändringar har skett under året

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 2024 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. Avgifterna har varit oförändrade under året men styrelsen beslöt i december att höja såväl avgifter som hyran för garageplatser med 10% i början av 2025.

Underhållsplan: Styrelsen arbetar utifrån framtagna underhållsplan som är upprättad tillsammans med Stoft 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.

2024: Renoverades samtliga träfönster. Hörnskydd monterades för att skydda trapphusen. Taket i entrén på Industrigatan 2 målades om. Parkeringsskyltar har satts upp i garagen.

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 2024 uppgick föreningens lån till 84 750 000 kr. Under året gjordes inga amorteringar på grund av det höga ränteläget. Amorteringar kommer dock att ske under 2025.

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

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (för 2025 uppgår prisbasbeloppet till 58 800kr). 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

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 057 680	7 960 706	7 724 321	7 566 603
Resultat efter finansiella poster	-9 192 923	-6 377 099	-4 367 550	-4 289 416
Balansomslutning	589 044 923	598 379 470	607 485 020	614 060 438
Eget kapital	501 432 813	510 625 735	517 002 834	521 370 385
Soliditet (%)	85	85	85	85
Avgift/m2 bostadsyta	655	655	655	655
Skuldsättning per kvm bostadsyta (kr/kvm)	12 032	12 032	12 315	12 634
Räntekostnad/m2 bostad	513	508	74	79
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 863	10 863	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	55	96	-	-
Räntekänslighet (%)	18	18	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	168	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	57	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening. Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning till framtida underhåll sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande. 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	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	543 660 000	3 800 000		-30 457 166	-6 377 099	510 625 735
Disposition av föregående års resultat:				-6 377 099	6 377 099	0
Fond för yttre underhåll		1 900 000	-1 900 000			0
Ianspråktagande av fond		-118 560	118 560			0
Årets resultat					-9 192 923	-9 192 923
Belopp vid årets utgång	543 660 000	5 581 440	-1 781 440	-36 834 265	-9 192 923	501 432 812

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 615 705
årets förlust	-9 192 923
	-47 808 628
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	1 900 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 657 790
i ny räkning överföres	-47 050 838
	-47 808 628

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		8 057 680	7 960 706
Övriga intäkter		0	122 174
		8 057 680	8 082 880
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader	3	-6 584 111	-3 771 732
Personalkostnader	3	-126 856	-122 853
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 966 650	-7 007 267
		-13 677 617	-10 901 852
Rörelseresultat		-5 619 937	-2 818 973
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 833	87 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 619 819	-3 645 723
		-3 572 986	-3 558 126
Resultat efter finansiella poster		-9 192 923	-6 377 099
Resultat före skatt		-9 192 923	-6 377 099
Årets resultat		-9 192 923	-6 377 099

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	585 338 310	592 210 688
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	71 660	165 932
		585 409 970	592 376 619

Summa anläggningstillgångar

585 409 970

592 376 619

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		601 533	38 825
Övriga fordringar		287 561	549 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 057	35 603
		926 151	624 092

Kassa och bank

2 708 803

5 378 759

Summa omsättningstillgångar

3 634 953

6 002 851

SUMMA TILLGÅNGAR

589 044 923

598 379 470

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

543 660 000

543 660 000

Fond för yttre underhåll

5 581 440

3 800 000

549 241 440

547 460 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-38 615 705

-30 457 166

Årets resultat

-9 192 923

-6 377 099

-47 808 627

-36 834 265

Summa eget kapital

501 432 813

510 625 735

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

84 750 000

84 750 000

Leverantörsskulder

474 094

289 322

Övriga skulder

1 022 437

1 250 446

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 365 580

1 463 967

Summa kortfristiga skulder

87 612 110

87 753 735

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

589 044 923

598 379 470

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-9 192 923

-6 377 099

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 966 650

7 007 267

Betald skatt

-19 897

-252 341

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

-2 246 170

377 827

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-562 708

1 550 420

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 454

-6 018

Förändring av leverantörsskulder

184 772

185 002

Förändring av kortfristiga skulder

-44 396

-953 453

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 669 956

1 153 778

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-2 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-2 000 000

Årets kassaflöde

-2 669 956

-846 222

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 378 759

6 224 981

Likvida medel vid årets slut

2 708 803

5 378 759

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 planerlig 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:

Materiella anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 616 285	4 616 285
Hysesintäkter uthyrda garageplatser	1 383 720	1 380 880
Hysesintäkter Lokaler	2 012 395	1 921 925
Övriga intäkter	45 280	41 616
Elstöd	0	122 174
	8 057 680	8 082 880

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

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Kabel tv	-92 959	-91 944
EL	-453 356	-498 175
Värme	-699 855	-613 475
Vatten	-246 642	-196 330
Renhållning/städning/snö	-477 967	-420 380
Fastighetsskatt	-282 000	-282 000
Fastighetsförsäkring	-153 925	-150 920
Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll	-3 694 442	-1 004 249
Larm	-72 804	-78 363
Bredband	-100 980	-100 980
Redovisning	-149 954	-181 049
Styrelsearvoden	-126 856	-122 853
Revisionsarvoden	-32 813	-32 188
Övriga kostnader	-126 415	-121 679
	-6 710 968	-3 894 585

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, Övriga	-3 619 819	-3 645 723
	-3 619 819	-3 645 723

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	647 613 155	647 613 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 613 155	647 613 155
Ingående avskrivningar	-55 402 467	-48 530 089
Årets avskrivningar	-6 872 378	-6 872 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 274 845	-55 402 467
Utgående redovisat värde	585 338 310	592 210 688
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	674 414	674 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 414	674 414
Ingående avskrivningar	-508 482	-373 593
Årets avskrivningar	-94 272	-134 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-602 754	-508 482
Utgående redovisat värde	71 660	165 932

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB, Villkorsändring 251125, 3,19% rörlig ränta 3 mån	-20 700 000	-20 700 000
Stadshypotek, Villkorsändring 251203, 3,058% fast ränta	-18 700 000	-18 700 000
SBAB, Villkorsändring 251125, 3,19% rörlig ränta 3 mån	-45 350 000	-45 350 000
	-84 750 000	-84 750 000
Kortfristiga skulder	-84 750 000	-84 750 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	103 500 000	103 500 000
	103 500 000	103 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyresintäkter	937 637	939 668
Upplupen värme och el	136 048	160 085
Styrelsearvode	112 099	112 099
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	44 477	145 634
Upplupen vatten och renhållning	96 354	76 118
Upplupen städning	10 809	10 364
Övriga upplupen kostnade	8 156	
	1 365 580	1 463 968

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Rising
Ordförande

Bengt Nilsson
Ledamot

Bo Diczfalusy
Ledamot

Charles Cline
Ledamot

Erik Bråfelt
Ledamot

Ingemar Nyström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska 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.