

Årsredovisning 2023

Brf Bolmen 1

769618-3008

23



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 6346ee80a2c480802f085e68a921216743934852f0de3911d97cb1f3545acd92244ac52f22ed31c867b44be8a8deb717676701516983fc70ad1f2b8e5dc98dfb

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bolmen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 5.
Flerårsöversikt	s. 5.
Upplysning om negativt resultat	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-02 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bolmen 1	2009-12-07	Stockholm

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 138 bostadsrätter om totalt 6 807 kvm och 19 lokaler om 685 kvm.

Lägenhetsfördelning:

42 st 1 rum och kök

92 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Ulander Nilsson	Ordförande
Matilda Sundqvist	Styrelseledamot
Sven Eriksson	Styrelseledamot
Ing-Britt Viola Roche	Suppleant

Valberedning

Sophie Jansson

Christoffer Forbes Schieche

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte styrsystem för utebelysning.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
Besiktning, beskärning av samtliga träd. Viss fällning av döda träd.
- 2022** ● Byte liggande stam Hus J (Bolmensvägen 18-22).
- 2020** ● Byte undercentral fjärrvärme, förbättring parkmark, spillvattenledningar i bottenplattor.
- 2019** ● Installation avluftare fjärrvärme.
- 2018** ● Målning och renovering av samtliga trapphus, stensättning på gården .
- 2017** ● Energibesparande åtgärder, byte till energilampor i trapphus.
- 2016** ● Takunderhåll, markarbete avloppsrör, besiktning av hyresrätter.
- 2013-2015** ● Balkonger samt målning och renovering av fönster.
- 1995** ● Totalrenovering, Stambyte stående stammar och tappvattenledningar, renovering kök och badrum. Installation av mek. frånluftsventilation. Nya elstigare, installaton av 3-fas. Nya tvättstugor mm.

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning fönster
Radonmätning
Invändig målning avfallsutrymmen
Finplanering/återställning innergård Hus J (Bolmensvägen 18-22)
Tilläggsisolering av vindar
Renovering av uthyrningslokal Bolmensvägen 6
Avjämning och dammbindning av golv i hobbyrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Driftia AB
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Fastighetsägarna	Underhållsplan
Bredbandsleverantör	OwnIT
Förpackningsåtervinning	Remondis
Elnätsägare	Ellevio
Fjärrvärmelieferantör	Stockholm Exergi
Elleverantör	Fortum
Tappvattenleverantör	SVOA
Hämtning hushållsavfall	SVOA
Parkförvaltning	Stockholm Trädgårdstjänst
Vinterunderhåll	Fined
Trapphusstädning	NA Entreprenadservice

Övrig verksamhetsinformation

På fastigheten Bolmen 1 uppförde AB Stockholmshem 1942-1944 nio småhus som ritades av arkitektduon Nils G:son Friberg och Ernst Hawerman.

Byggnaderna är uppförda i tre våningar där vissa även har inredd suterrängvåning. De byggdes som barnrikehus för stadens barnrika familjer och försågs med mindre men mycket välplanerade bostäder.

Byggnaderna är tidstypiska, mycket välbevarade och är grönklassificerade i Stockholm stadsmuseums bebyggelsehistoriska inventering, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

År 1995 Genomförde AB Stockholmshem en totalrenovering av samtliga hus och de har därför värdeår 1995.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen fick i början av verksamhetsåret in likviden för de 2 hyresrätter som upplåtits med bostadsrätt. Föreningen hade i slutet av verksamhetsåret 17 hyresrätter i bostadsbeståndet.

Förändringar i avtal

Driftia sades upp som teknisk förvaltare i slutet av verksamhetsåret. Ny förvaltare för 2024 blir Fastighetsägarna.

NA Entreprenadservice sades upp som leverantör av trapphusstädning. Kontraktet löper på t om mars månad och därefter tillträder ny leverantör.

Hyreskontrakt för verksamhetslokal på Möckelvägen 3 sades upp av lokalhyresgästen och vid årsskiftet pågick förhandlingar med ny tilltänkt hyresgäst.

Hyreskontrakt för verksamhetslokal på Bolmensvägen 6 sades upp av lokalhyresgästen vid årsskiftet. Lokalen planeras att renoveras och hyras ut ånyo så snart renoveringen är färdig.

Övriga uppgifter

Vid årsskiftet 2023-2024 pågår fortfarande återställning efter dränering och byte av liggande stammar för Hus J (Bolmensvägen 18-22) som påbörjades i februari 2022.

Föreningen kom överens med projektledare att avveckla projektledarrollen och gav entreprenören i uppdrag att färdigställa åtagandet. Med avseende på det svar som därefter erhöles från entreprenören valde föreningen att häva avtalet. Föreningen har meddelat skadeståndsanspråk till både projektledning och tidigare entreprenör, vilka de båda har bestridit.

Ny entreprenör för återställning upphandlades efter sommaren och styrelsen beslutade att en del arbeten skulle göras om då de ej var förenliga med kulturmiljön.

I början av verksamhetsåret utfördes OVK, de lägenheter som hade brister åtgärdades löpande och vid slutet av verksamhetsåret hade samtliga lägenheter godkänt resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 183 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 785 754	5 678 812	5 421 757	5 444 176
Resultat efter fin. poster	-5 237 163	-4 760 010	-541 794	-1 088 910
Soliditet (%)	78	78	76	76
Yttre fond	1 100 000	1 491 047	1 611 681	1 322 122
Taxeringsvärde	265 873 000	265 873 000	193 039 000	193 039 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	643	634	587	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,4	66,5	64,6	64,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 959	5 037	5 864	5 897
Skuldsättning per kvm	4 004	4 004	4 661	4 661
Sparande per kvm	-37	122	148	154
Energikostnad per kvm	261	234	199	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,21	0,64	0,84
Räntekänslighet	7,71	7,95	9,98	9,95

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -279 810 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har ett positivt kassaflöde för året med 3 313 770 kr, vilket kommer från upplåtelse av två f d hyresrätter till bostadsrätter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	117 865 950	-	1 867 986	119 733 936
Upplåtelseavgifter	13 005 494	-	4 152 014	17 157 508
Fond, yttre underhåll	1 491 047	-	-391 047	1 100 000
Balkongfond	280 659	64 368	-	345 027
Balanserat resultat	-17 015 891	-4 760 010	391 047	-21 384 854
Årets resultat	-4 760 010	4 760 010	-5 237 163	-5 237 163
Eget kapital	110 867 249	64 368	782 837	111 714 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 384 854
Årets resultat	-5 237 163
Totalt	-26 622 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 499 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 100 000
Balanseras i ny räkning	-28 021 017
	-26 622 017

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 785 754	5 678 817
Övriga rörelseintäkter		73 931	0
Summa rörelseintäkter		5 859 686	5 678 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-7 050 623	-8 205 044
Övriga externa kostnader	7	-1 223 259	-477 733
Personalkostnader	8	-179 388	-162 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 294 363	-1 212 362
Summa rörelsekostnader		-10 747 633	-10 057 785
RÖRELSERESULTAT		-4 887 947	-4 378 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 585	16 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-478 800	-398 030
Summa finansiella poster		-349 215	-381 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 237 163	-4 760 010
ÅRETS RESULTAT		-5 237 163	-4 760 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	136 156 925	138 346 900
Markanläggningar	11	11 469	13 233
Maskiner och inventarier	12	233 308	335 932
Summa materiella anläggningstillgångar		136 401 702	138 696 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 401 702	138 696 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 708	30 043
Övriga fordringar	13	93 804	70 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	228 484	224 505
Summa kortfristiga fordringar		434 996	324 845
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 091 512	3 777 742
Summa kassa och bank		7 091 512	3 777 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 526 508	4 102 588
SUMMA TILLGÅNGAR		143 928 210	142 798 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 891 444	130 871 444
Uppskrivningsfond		345 027	280 659
Fond för yttre underhåll		1 100 000	1 491 047
Summa bundet eget kapital		138 336 471	132 643 150
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 384 854	-17 015 891
Årets resultat		-5 237 163	-4 760 010
Summa ansamlad förlust		-26 622 017	-21 775 901
SUMMA EGET KAPITAL		111 714 454	110 867 249
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000 000	30 000 000
Övriga långfristiga skulder		47 899	73 032
Summa långfristiga skulder		15 047 899	30 073 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000 000	0
Leverantörsskulder		999 905	463 978
Skatteskulder		20 959	10 109
Övriga kortfristiga skulder		0	257 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 144 993	1 126 505
Summa kortfristiga skulder		17 165 857	1 858 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 928 210	142 798 652

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 777 742	12 136 845
Resultat efter finansiella poster	-5 237 163	-4 760 010
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 294 363	1 212 362
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 942 800	-3 547 648
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 150	6 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	307 486	111 985
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 745 465	-3 429 262
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-27 881
Kassaflöde från investeringar	0	-27 881
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	6 084 368	58 118
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-25 133	-4 960 078
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 059 235	-4 901 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 313 770	-8 359 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 091 512	3 777 742

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bolmen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Övergång till detta råd har skett under året. Inga poster har behövt räknas om beträffande föregående års siffror. Årsredovisningen har även beaktat BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider kvarstår samt totalt antal år per 2023-12-31:

Markanläggningar	7 år/20 år
Maskiner och inventarier	2-3 år/5-12 år
Byggnad stomme	85 år/86 år
Byggnad värme	22 år/23 år
Byggnad el inkl stammar	27 år/28 år
Byggnad tak	23 år/28 år
Byggnad fasad	23 år/24 år
Byggnad fönster	30 år/31 år
Byggnad ventilation	14 år/15 år
Byggnad inre underhåll	15 år/16 år
Byggnad balkonger	32 år/33 år
Byggnad restpost	35 år/36 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 651 446	3 539 663
Hysesintäkter, bostäder	1 229 209	1 189 779
Hysesintäkter, lokaler	439 265	457 433
Hysesintäkter, p-platser	150 750	153 000
Bredband	177 331	186 690
Övriga intäkter	169 252	152 252
Elstöd	42 433	0
Summa	5 859 686	5 678 817

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	176 476	183 562
Besiktning och service	208 361	36 746
Städning	154 735	155 498
Trädgårdsarbete	370 674	271 771
Snöskottning	206 637	243 165
Summa	1 116 883	890 743

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL & REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	360 241	208 878
Planerat underhåll	2 663 672	4 458 021
Summa	3 023 913	4 666 899

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	242 458	263 477
Uppvärmning	1 368 740	1 192 684
Vatten	345 298	296 423
Sophämtning	277 152	240 993
Summa	2 233 648	1 993 577

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	109 218	99 443
Kabel-TV	281 936	231 921
Bredband	0	48 286
Fastighetsskatt	285 025	274 175
Summa	676 179	653 825

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	31 448	0
Förbrukningsmaterial	47 679	17 570
Övriga förvaltningskostnader	873 326	203 472
Revisionsarvoden	27 438	25 350
Ekonomisk förvaltning	243 368	231 342
Summa	1 223 259	477 733

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	136 500	123 760
Sociala avgifter	42 888	38 885
Summa	179 388	162 645

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	478 500	392 652
Övriga räntekostnader	300	5 378
Summa	478 800	398 030

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 642 815	152 642 815
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 642 815	152 642 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 295 915	-13 188 231
Årets avskrivning	-2 189 975	-1 107 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 485 890	-14 295 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 156 925	138 346 900
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 801 745</i>	<i>43 801 745</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 873 000	129 873 000
Taxeringsvärde mark	136 000 000	136 000 000
Summa	265 873 000	265 873 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 301	35 301
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 301	35 301
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 068	-20 304
Årets avskrivning	-1 764	-1 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 832	-22 068
Utgående restvärde enligt plan	11 469	13 233

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 083 405	1 055 524
Inköp	0	27 881
Utgående anskaffningsvärde	1 083 405	1 083 405
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-747 473	-644 559
Avskrivningar	-102 624	-102 914
Utgående avskrivning	-850 097	-747 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 308	335 932

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 464	36 585
Momsfordran	15 134	0
Övriga fordringar	41 206	33 712
Summa	93 804	70 297

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 291	9 306
Försäkringspremier	107 526	99 443
Kabel-TV	54 757	54 233
Förvaltning	63 910	61 523
Summa	228 484	224 505

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-05-21	2,64 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024-09-30	0,55 %	15 000 000	15 000 000
Summa			30 000 000	30 000 000
Varav kortfristig del			15 000 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	16 558
Städning	12 602	12 958
El	20 470	37 303
Uppvärmning	209 509	188 701
Utgiftsräntor	47 300	47 300
Vatten	89 161	78 617
Löner	123 240	123 240
Renhållning	39 865	35 236
Sociala avgifter	38 722	38 722
Förutbetalda avgifter/hyror	533 888	517 870
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	1 144 993	1 126 505

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade efter budgetmöte i oktober månad att höja avgifterna för bostadsrätterna med 10% per den 1/1 2024. Anledningen till höjningen är ökade leverantörs- och underhållskostnader. I synnerhet fjärrvärme som ökar med 12% och är en av föreningens större utgiftsposter.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Ulander Nilsson
Ordförande

Matilda Sundqvist
Styrelseledamot

Sven Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Bolmen 1, årsredovisning 2023

Unikt dokument-id:
5a3c468b-ae24-4cd3-a73f-308f89fb186d

Dokumentets fingeravtryck:
**6346ee80a2c480802f085e68a921216743934852f0de3911d97cb1f3545acd92244ac52f22ed31c867b44
be8a8deb717676701516983fc70ad1f2b8e5dc98dfb**

Undertecknare

 Fredrik Ulander Nilsson E-post: fredrik@brfbolmen1.se Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 82.183.39.66	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-08 09:34:37 UTC</p>
 Sven Eriksson Brf Bolmen 1 E-post: sven@brfbolmen1.se Enhet: Edge 122.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 212.107.134.233	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-10 19:10:28 UTC</p>
 Matilda Sundqvist E-post: matilda@brfbolmen1.se Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 212.107.134.245	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-20 19:02:40 UTC</p>
 Staffan Zander E-post: staffan.zander@bakertilly.se Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 185.106.183.68	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-03-22 09:46:45 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-03-22 09:46:45 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-03-22 09:46:45 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.106.183.68

2024-03-22 09:42:05 UTC

Dokumentet kommenterades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134
Kommentar: Ja du ser på "gubben" upp till höger, och du fick dokumentet först nu, när alla i styrelsen hade signerat.

2024-03-22 08:19:04 UTC

Dokumentet kommenterades av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.106.183.68
Kommentar: kan jag se att övriga styrelsen signerat?

2024-03-22 08:17:53 UTC

Dokumentet lästes igenom av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.106.183.68

2024-03-22 08:17:31 UTC

Dokumentet öppnades av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 185.106.183.68

2024-03-22 07:20:11 UTC

Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134

2024-03-20 19:02:43 UTC

Dokumentet skickades till Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)
Enhet: ()

2024-03-20 19:02:40 UTC

Dokumentet signerades av Matilda Sundqvist (matilda@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.245 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-20 18:59:24 UTC

Dokumentet lästes igenom av (sundqvistmatilda@gmail.com)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.245 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-20 18:55:17 UTC

Dokumentet lästes igenom av (sundqvistmatilda@gmail.com)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.245 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-20 15:11:52 UTC

Dokumentet öppnades av (sundqvistmatilda@gmail.com)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.202 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-20 15:11:52 UTC

Dokumentet öppnades av (sundqvistmatilda@gmail.com)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.202 - IP Plats: Nacka, Sweden



2024-03-20 09:51:00 UTC Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 94.255.243.147

2024-03-10 19:10:28 UTC Dokumentet signerades av Sven Eriksson (sven@brfbolmen1.se)
Enhet: Edge 122.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 212.107.134.233 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-10 19:05:04 UTC Dokumentet öppnades av Sven Eriksson (sven@brfbolmen1.se)
Enhet: Edge 122.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 212.107.134.233 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-10 17:35:38 UTC Dokumentet öppnades av Matilda Sundqvist (matilda@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 212.107.134.202 - IP Plats: Nacka, Sweden

2024-03-08 09:34:37 UTC Dokumentet signerades av Fredrik Ulander Nilsson (fredrik@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 82.183.39.66 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-03-08 09:34:26 UTC Dokumentet öppnades av Fredrik Ulander Nilsson (fredrik@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 122.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 82.183.39.66 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-03-08 08:20:35 UTC Dokumentet kommenterades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)
Enhet: ()
Kommentar: Hej! Jag kan se att du inte har öppnat dokumentet ännu. Har du några funderingar? Använd gärna chatten och ställ dina frågor så återkopplar jag så snart jag kan.

2024-03-07 07:40:03 UTC Dokumentet skickades till Sven Eriksson (sven@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134

2024-03-07 07:40:01 UTC Dokumentet skickades till Matilda Sundqvist (matilda@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134

2024-03-07 07:40:00 UTC Dokumentet skickades till Fredrik Ulander Nilsson (fredrik@brfbolmen1.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134

2024-03-07 07:39:58 UTC Dokumentet förseglades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134

2024-03-07 07:34:47 UTC Dokumentet skapades av Ann-Charlotte Henningsson (ann-charlotte.henningsson@simpleko.se)
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 88.80.177.134



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 1

Org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bolmen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.03.2024 10:47

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman · 22.03.2024 09:14

DOCUMENT ID:
SkfTxA25Ra

ENVELOPE ID:

HJIPeRn90a-SkfTxA25Ra

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bolmen 1 231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	22.03.2024 10:47 22.03.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03) IP: 185.106.183.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed