

Brf Bolmen 2


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2023



B1e8tpfC-C-rJxOKaf0WR



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bolmen 2 (769607-3886) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm. Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten i Stockholms kommunomfattande adresserna Vättersvägen 28 och 30 samt Ralångsvägen 3 och 5. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	Lägenheter, bostadsrätt	5 899
4	Lägenheter, hyresrätt	383
1	Lokaler, bostadsrätt	0
0	Lokaler, hyresrätt	0
48	Parkeringsplatser	

På föreningens fastighet finns 48 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Föreningen har ingen gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-27. På stämman deltog 25 medlemmar.

Till styrelse valdes:

Namn	Roll	Omval
Margot Anjegård	Ledamot	Sittande
Magnus Karlsson	Ledamot	Omval 2 år
Renata Rindzeviciute	Ledamot	Nyval 2 år
Fredrik Jalker	Ledamot	Sittande
Peter Mohlin	Ledamot	Sittande
Mikael Khayati	Ledamot	Omval 2 år
Peter Mikaelsson	Ledamot	Omval 2 år
Martin Nordell	Suppleant	Nyval 1 år
Rebecka Zellman	Suppleant	Nyval 1 år

Till revisor valdes Joakim Häll (BoRevision) på 1 år.
Till revisorssuppleant valdes William Lindström (BoRevision) på 1 år.

Valberedningen har utgjorts av Linda Söderlindh, Adam Kristiansson och Carl Johan Eggertsson Meyer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 117 st.

Antalet tillkommande medlemmar är 4 st.

Antalet avgående medlemmar är 5 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 116 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Hisskötsel	Kone
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och snöröjning	Fined AB
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten/hushållssopor	Stockholm Vatten
Grovsopor	PreZero

Upplysning vid förlust

Då Brf Bolmen 2 visar en förlust för 2023 på -385 366 kr är föreningen skyldig att upplysa om möjligheterna att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Anledningen till årets minusresultat går att finna i avskrivningarna (byggnader, maskiner m.m) på nästan 860 000 kr. Om man bortser från dessa, vilket är helt korrekt redovisningsmässigt, så är kassaflödet från den löpande verksamheten istället positivt. Till det skall läggas att föreningen sedan några år dessutom är helt obelånad och äger marken husen står på.

Styrelsens samlade bedömning är därför att föreningens ekonomi är fortsatt stark, men att man varje år i sitt budgetarbete ser till framtida renoveringar och investeringar och att detta kan föranleda förändringar av årsavgifter eller andra åtgärder vid behov för att säkerställa fortsatt positivt kassaflöde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Höjning av månadsavgiften**
 - Styrelsen beslutade att från 1 januari 2023 höja månadsavgifterna för föreningens bostadsrätter med 5 %. Bakgrunden till hyreshöjningen var bl.a. prishöjningar på el, värme, vatten och sophämtning
- **Höjning av månadshyran**
 - Hyran för föreningens hyresgäster höjdes med 4,75% den 1 februari 2023 enligt ramavtalet för Stockholms stads privata hyresvärdar.
- **Parkering och avgifter**
 - 1 april 2023 höjdes parkeringsavgifterna med 100 kr/mån.
Styrelsen beslutade även om att införa en separat schablonavgift för laddning av el- eller hybridbil på 520 kr per månad. Schablonavgiften är baserad på kalkyler på snittförbrukning för en elbil samt aktuella (vid tidpunkten) marknadspriser på el.
- **Byte av torkskåp och tumlare**
 - Under våren installerades nya och mer energisnåla torktumlare och torkskåp i föreningens båda tvättstugor.
- **Byte av revisor**
 - Föreningens tidigare revisor sedan många år beslutade att avveckla sin verksamhet, och istället valde föreningen att anlita BoRevision då man ser en fördel i att den nya revisorn redan företräder ett flertal andra bostadsföreningar som också anlitar Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare. Detta gör att revisorn är bekant med rapporter och annan finansiell information från Fastighetsägarna.
- **Elstöd**
 - Föreningen ansökte om statligt elstöd för 2022-2023. Detta godkändes och totalt fick föreningen tillbaka 71 295 kr.
- **OVK Besiktning**
 - Under hösten genomfördes den regelbundna (var 6:e år) obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). De boende vars lägenheter har fått en anmärkning har också blivit informerade.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (kr)	3 991 078	3 763 612	3 761 450	3 738 536
Resultat efter fin. poster (kr)	-385 366	-545 848	96 402	48 000
Soliditet (%)	99%	99%	99%	94%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	550	523	523	517
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0%	0%	0%	0%
Energikostnad kr/kvm (kr)	196	196	173	147
Sparande per kvm (kr)	103	50	128	127
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	78%	82%	82%	81%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	1 116 398	-545 848	89 718 179
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-545 848	545 848	
Årets resultat					-385 366	-385 366
Belopp vid årets utgång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	570 550	-385 366	89 332 813

Resultatdisposition

Föreningstämman har att
ta ställning till

Balanserat resultat	570 550
Årets resultat	-385 366
Totalt	185 184
Reservering fond för yttre underhåll	-
lanspråkstagande av fond fr yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	185 184
Totalt	185 184

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 991 078	3 763 612
Övriga rörelseintäkter	3	163 355	10 259
Summa rörelseintäkter		4 154 433	3 773 871
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 679 921	-3 429 206
Övriga externa kostnader	5	-25 337	-32 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 632	-859 634
Summa rörelsekostnader		-4 564 890	-4 321 626
Rörelseresultat		-410 457	-547 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 095	1 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	-
Summa finansiella poster		25 091	1 907
Resultat efter finansiella poster		-385 366	-545 848
Resultat före skatt		-385 366	-545 848
Årets resultat		-385 366	-545 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 257 433	88 095 633
Inventarier, maskiner och installationer	7	422 323	171 472
Summa materiella anläggningstillgångar		87 679 756	88 267 105
Summa anläggningstillgångar		87 679 756	88 267 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 451 021	1 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 075	92 755
Summa kortfristiga fordringar		2 637 096	93 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	-	2 192 693
Summa kassa och bank		-	2 192 693
Summa omsättningstillgångar		2 637 096	2 286 465
SUMMA TILLGÅNGAR		90 316 852	90 553 570

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 629 501	85 629 501
Fond för yttre underhåll		3 518 128	3 518 128
Summa bundet eget kapital		89 147 629	89 147 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		570 550	1 116 398
Årets resultat		-385 366	-545 848
Summa fritt eget kapital		185 184	570 550
Summa eget kapital		89 332 813	89 718 179
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		552 169	185 234
Skatteskulder		8 960	6 939
Övriga skulder		18 239	15 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 671	627 479
Summa kortfristiga skulder		984 039	835 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 316 852	90 553 570

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		
Rörelseresultat	-410 457	-547 755
Avskrivningar	859 632	859 634
Erlagd ränta och ränteintäkter	25 091	1 907
	<u>474 266</u>	<u>313 786</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	474 266	313 786
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-92 420	214 932
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	366 935	-485 713
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-218 288	103 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	530 493	146 238
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-272 283	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272 283	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	258 210	146 238
Likvida medel vid årets början	2 192 694	2 046 455
Likvida medel vid årets slut	2 450 904	2 192 693

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Installationer	20%	(20%)
Inventarier	20%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 242 519	3 088 118
Hyror	739 899	655 285
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 993	12 283
Övriga hyresintäkter	1 667	7 926
	3 991 078	3 763 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	71 295	
Försäkringsersättning	78 650	
Övrigt	13 410	10 259
Summa	163 355	10 259

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	173 547	311 040
Städning	166 300	156 872
Tillsyn, besiktning, kontroller	115 197	78 764
Trädgårdsskötsel	210 030	249 933
Snöröjning	218 538	114 735
Reparationer	282 740	213 548
El	292 316	418 252
Uppvärmning	692 709	636 233
Vatten	247 464	175 980
Sophämtning	313 748	352 904
Försäkringspremie	131 027	111 749
Självrisk	52 500	-
Fastighetsavgift bostäder	120 764	115 444
Övriga fastighetskostnader	99 296	86 171
Kabel-tv/Bredband/IT	189 332	186 911
Förvaltningsarvode ekonomi	170 537	161 780
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	17 916
Panter och överlåtelser	7 219	17 117
Juridiska åtgärder	-	5 031
Övriga externa tjänster	24 507	19 306
	3 508 671	3 429 686
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	171 250	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 679 921	3 429 686

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 774	1 260
Revisionarvode	21 500	21 125
Övriga kostnader	2 063	10 401
Summa	25 337	32 786

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	4 278 827	4 278 827
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	95 825 760	95 825 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 730 127	-6 891 927
-Årets avskrivning enligt plan	-838 200	-838 200
	-8 568 327	-7 730 127
Redovisat värde vid årets slut	87 257 433	88 095 633

Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

-Byggnad	59 058 751	59 708 023
-Ombyggnad	1 678 973	1 867 901
-Anskaffat under året	-	-
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	-	-
Summa	87 257 433	88 095 633

Taxeringsvärde

Byggnader	107 000 000	107 000 000
Mark	125 000 000	125 000 000
	232 000 000	232 000 000
Bostäder	232 000 000	232 000 000
Lokaler	-	-
	232 000 000	232 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	639 611	639 611
-Nyanskaffningar	272 283	-
	911 894	639 611
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-468 139	-446 705
-Årets avskrivning enligt plan	-21 432	-21 434
	-489 571	-468 139
Redovisat värde vid årets slut	422 323	171 472

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	117	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 450 904	-
Summa	2 451 021	-

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna		2 192 693
Summa	-	2 192 693

Avräkningskontot hos fastighetsägarna klassificeras som fordran. Därför har flyttat till not 8.

Övriga noter

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Höjning av månadsavgiften. Styrelsen beslutade att från 1 januari 2024 höja månadsavgifterna för föreningens bostadsrätter med 5 %. Bakgrunden till hyreshöjningen var bl.a. prishöjningar för vinterunderhåll, värme, vatten och sophämtning.

Höjning av månadshyran. Hyran för föreningens hyresgäster höjs med 5,8 % från den 1 april 2024 enligt ramavtalet för Stockholms stads privata hyresvärdar.

Underskrifter

Stockholm 2024- -

Margot Anjegård

Fredrik Jalker

Renata Rindzeciviute

Magnus Karlsson

Mikael Khayati

Peter Mikaelsson

Peter Molin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

BoRevision
Joakim Häll