

Årsredovisning för

Brf Loket 14

769607-0304

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Loket 14, 769607-0304, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johan Magnusson	Ordförande	2024
Anna Vademo	Ledamot	2024
Britt-Inger Nykvist	Ledamot	2024
Sara Alsén	Ledamot	2024
Daniel Larsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Claudia Viinikka	Suppleant	2024
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Olsson	Medlemsrevisor	2024
-------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Lena Arvidsson	Revisorssuppleant	2024
----------------	-------------------	------

Valberedning

Neda Stancheva Olsson		2024
-----------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Locket 14 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler fördelade på 8 våningsplan. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Torsgatan 31.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2-2,5 rok	3,5 rok	4-4,5 rok
1	9	10	3	3

Total tomtarea:	394 kvm
Total bostadsarea:	1 957,8 kvm
Total lokalarea:	104 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Metomat AB	52 kvm
Sweets Family AB	52 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

AB Energi-bevakning	Teknisk förvaltning
Telenor Sverige AB	Bredband & TV
Smart Förvaltning Sverige AB	Städning
Borås Elhandel AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Hissen Elektro Mekanisk verkstad AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entrémattor AB	Serviceavtal mattor

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 464 kr och planerat underhåll för 6 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2010 av Projektledarhuset. Underhållsplanen har reviderats för åren 2016-2026.

Enligt föreningens stadgar avsätts det 275 949 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 134 kr per kvm.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stambyte	2013
Hissrenovering	2016
Dränering (gård)*	2017
Fasadrenovering*	2018-2019
Takrännor, stuprör samt fönsterbleck*	2018
Fönsterrenovering*	2020
Trapphusrenovering*	2022
Källarrenovering*	2022
Tvättstugerenovering*	2022
Ommålning/renovering handledare*	2023

**Kostnader för underhåll har belastat resultatet för rep, år.*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Alla större planerade arbeten med fastigheten i enlighet med underhållsplanen avslutades med ommålning/renovering av handledarna under 2023 (den sista etappen i trapphusrenoveringen).

Ökade räntekostnader i kombination med kostnadsökningar från fjärrvärme, vatten och el föranledde en planerad avgiftshöjning om 15% den 1 januari 2023.

Under året har föreningen drabbats av en större samt ett par lite mindre vattenskador. Den större vattenskanan har orsakats av läckage från balkong.

Under andra halvåret fick föreningen en ny hyresgäst, Sweets by Camilla, som satte Torsgatan 31 på Stockholms café-karta. Den enorma efterfrågan skapade ett behov av extra sophantering, samt ökade öppettider, vilket styrelsen godkände.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 697	1 530	1 496	1 503
Resultat efter finansiella poster	-7	-889	-114	-1 521
Förändring av underhållsfond	269	-230	230	-112
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	21	-361	-46	-1 111
Sparande kr / kvm	144	143	89	-89
Soliditet (%)	53	53	55	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	691	607	607	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	80	78	79	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	651	566	566	566
Lokalhyra kr / kvm	2 999	2 845	2 809	2 802
Driftskostnad, kr / kvm	382	362	360	330
Energikostnad, kr / kvm	209	178	178	155
Ränta, kr / kvm	251	125	113	115
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	134	134	112	112
Lån, kr / kvm	9 479	9 479	9 138	9 138
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	9 982	9 982	9 625	9 625
Räntekänslighet (%)	14	16	16	-
Snittränta (%)	2,64	1,32	1,24	1,26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	25 999 000	-	-2 367 593	-888 585
Disposition enligt föreningsstämma			-888 585	888 585
Avsättning till underhållsfond		275 949	-275 949	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 500	6 500	
Årets resultat				-6 829
Vid årets slut	25 999 000	269 449	-3 525 627	-6 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 256 178
Årets resultat före fondförändring	-6 829
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-275 949
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 500
Summa över/underskott	-3 532 456

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 532 456
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 586 076	1 403 820
Övriga rörelseintäkter	3	111 075	125 888
Summa rörelseintäkter		1 697 151	1 529 708
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-884 217	-1 769 986
Övriga kostnader	7	-74 753	-92 919
Personalkostnader	8	63 476	-920
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-297 638	-297 639
Summa rörelsekostnader		-1 193 132	-2 161 464
Rörelseresultat		504 019	-631 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 925	544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 773	-257 373
Summa finansiella poster		-510 848	-256 829
Resultat efter finansiella poster		-6 829	-888 585
Årets resultat		-6 829	-888 585

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	41 405 774	41 703 412
Summa materiella anläggningstillgångar		41 405 774	41 703 412
Summa anläggningstillgångar		41 405 774	41 703 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 673	12 320
Övriga fordringar		30 819	25 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 662	93 642
Summa kortfristiga fordringar		152 154	131 823
Kassa och bank	12	1 303 474	1 084 084
Summa omsättningstillgångar		1 455 628	1 215 907
SUMMA TILLGÅNGAR		42 861 402	42 919 319

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		25 999 000	25 999 000
Underhållsfond		269 449	-
Summa bundet eget kapital		26 268 449	25 999 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 525 627	-2 367 593
Årets resultat		-6 829	-888 585
Summa fritt eget kapital		-3 532 456	-3 256 178
Summa eget kapital		22 735 993	22 742 822
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	9 030 000	9 030 000
Summa långfristiga skulder		9 030 000	9 030 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	10 513 466	10 513 466
Leverantörsskulder		178 170	239 865
Skatteskulder		8 563	6 604
Övriga skulder		69 960	71 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325 250	315 286
Summa kortfristiga skulder		11 095 409	11 146 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 861 402	42 919 319

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	504 019	-631 756
Avskrivningar	297 638	297 639
	801 657	-334 117
Erhållen ränta	5 925	544
Erlagd ränta	-516 773	-257 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	290 809	-590 946
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 332	-7 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-51 087	113 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 390	-484 449
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 513 466	700 000
Amortering av låneskulder	-10 513 466	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	700 000
Årets kassaflöde	219 390	215 551
Likvida medel vid årets början	1 084 084	868 533
Likvida medel vid årets slut	1 303 474	1 084 084

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Stambyte	50 år
Hiss	25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 274 160	1 107 972
Hyror lokaler	311 916	295 848
Summa	1 586 076	1 403 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	79 560	79 560
Vatten och energi	6 000	6 000
Överlåtelseavgifter	2 521	6 022
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	6 438
Övriga intäkter	22 994	27 868
Summa	111 075	125 888

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 4 455 kr i form av elstöd och 17 573 kr i form av övriga ersättningar från medlemmar/hyresgäster.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	-	368
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 454	5 614
VA & sanitet, installationer	2 544	83 596
Värme, installationer	628	9 987
El, installationer	-	2 220
Hiss	7 252	4 355
Husropp	4 438	-
Vattenskador	73 148	15 772
Klottersanering	-	825
Skadedjur	-	15 577
Summa	89 464	138 314

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	29 632
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 500	842 838
El, installationer	-	12 363
Summa	6 500	884 833

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	71 144	69 324
Teknisk förvaltning	46 346	44 067
Städning	23 804	22 664
Besiktningsskostnader	8 754	13 847
Snöröjning	4 063	2 188
Serviceavtal	11 151	13 597
Förbrukningsmaterial	6 658	2 442
El	33 596	40 253
Uppvärmning	304 946	268 943
Vatten och avlopp	92 075	57 582
Avfallshantering	36 127	61 711
Försäkringar	59 684	52 368
Systematiskt brandskyddsarbete	-	8 733
Kabel-TV	5 453	7 897
Internet	84 452	81 223
Summa	788 253	746 839

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	2 261	1 316
Förvaltningskostnader	68 304	74 932
Jurist- och advokatkostnader	436	9 591
Bankkostnader	1 002	846
Övriga externa kostnader	2 750	6 234
Summa	74 753	92 919

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	700
Summa	-48 300	700
Sociala avgifter	-15 176	220
Summa	-63 476	920

Under 2023 har tidigare kostnadsfört arvode bokats bort då styrelsen ej utbetalt det beviljade arvodet.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	297 638	297 639
Summa	297 638	297 639

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	26 195 101	26 195 101
-Mark	18 424 032	18 424 032
	44 619 133	44 619 133
Utgående anskaffningsvärden	44 619 133	44 619 133
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 915 721	-2 618 082
	-2 915 721	-2 618 082
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-297 638	-297 639
	-297 638	-297 639
Utgående avskrivningar	-3 213 359	-2 915 721
Redovisat värde	41 405 774	41 703 412
<i>Varav</i>		
Byggnader	22 981 742	23 279 380
Mark	18 424 032	18 424 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	2 983 000	2 983 000
Totalt taxeringsvärde	91 983 000	91 983 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>26 533 000</i>	<i>26 533 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	107 662	93 642
Summa	107 662	93 642

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	603 700	384 084
Affärskonto Handelsbanken	699 774	700 000
Summa	1 303 474	1 084 084

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 513 466	10 513 466
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 030 000	4 515 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 515 000
Summa	19 543 466	19 543 466

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	19 543 466	19 543 466
Summa	19 543 466	19 543 466

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken*	4,906 %	2024-04-30	1 171 250	-	-	1 171 250
Handelsbanken*	4,855 %	2024-06-03	600 000	-	-	600 000
Handelsbanken*	4,906 %	2024-04-30	4 432 216	-	-	4 432 216
Handelsbanken	1,100 %	2025-12-01	4 515 000	-	-	4 515 000
Handelsbanken	1,300 %	2028-12-01	4 515 000	-	-	4 515 000
Handelsbanken*	4,907 %	2024-07-30	635 000	-	-	635 000
Handelsbanken*	4,907 %	2024-07-30	2 275 000	-	-	2 275 000
Handelsbanken*	5,070 %	2024-02-19	700 000	-	-	700 000
Handelsbanken*	4,855 %	2024-10-10	700 000	-	-	700 000
Summa			19 543 466	-	-	19 543 466

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	63 476
Upplupna räntekostnader	101 660	44 101
Förutbetalda intäkter	144 879	133 041
Upplupna driftskostnader	78 711	74 668
Summa	325 250	315 286

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 18 %.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Magnusson
Styrelseordförande

Anna Vademo

Britt-Inger Nykvist

Sara Alsén

Daniel Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Erik Olsson
Medlemsrevisor