

Bostadsrättsföreningen Loket

24

Org.nr: 769603-6420

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Locket 24, organisationsnummer 769603-6420, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Styrelse

Ordförande	Åsa Brunzell
Ledamot	Yngve Sjölin
Ledamot	Henrik Nystedt
Ledamot	Amanda Olsson
Ledamot	Nicklas Zohoori

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i föreningen av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Revisor

Extern	Maria Johansson Blixt Revision AB
--------	--------------------------------------

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1929
Ombyggnadsår: 1999
Värdeår: 1976

Fastighetsbeteckning: Loket 24

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1 rok	13	374	1	100
3 rok	2	242		
Summa	15	616		
Totalyta (m²):		716		

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 innebar även för Brf Locket 24 kostnadsökningar på många av de löpande utgifterna. För att kompensera detta beslöt styrelsen under hösten 2023 att från 240101 höja avgiften med 15%. Styrelsen räknar trots detta med att ytterligare höjningar kan behöva göras i närtid under 2024.

Styrelsen består av 5 medlemmar. Som ordförande 2023 omvaldes Åsa Brunzell på stämman och Henrik Nystedt och Nicklas Zohoori omvaldes som ledamöter. Till styrelsen tillkom Amanda Olsson samt Yngve Sjölin genom val på stämman.

Liksom föregående år hyrs föreningens lokal av företaget Granitbiten, städning av trapp och gemensamhetsutrymmen utförs av RenStandard AB och fastighetsskötsel av Energiebevakning AB.

På stämman beslutades även att föreningen byter revisor från Grant Thornton till Blixt Revision AB men med fortsatt samma revisor Maria Johansson.

20.000 kr amorterades på ett av föreningens lån. Alla lån löpte under 2023 med fortsatt låga räntor och räntehöjningarna påverkade inte föreningen under 2023.

Ett räntebärande konto öppnades där en större del av föreningens likvida medel sattes in för att på så sätt få lite större avkastning.

Under 2023 upprättades en reparations- och underhållsplan för fastigheten med hjälp av företaget Sustend. Sustend inspekterade fastigheten på plats och tog därefter fram planen som sträcker sig över de närmsta 50 åren. Sustend hade sedan en draging och genomgång av planen och fortsatt arbete med denna för styrelsen. Styrelsen valde där att gå vidare med en projektledare för att ev påbörja de stora arbeten som underhållsplanen kräver i närtid.

Styrelsen tog kontakt med en arborist för att få träden, mot gatan och innergården, beskurna vilket också gjordes under året. Detta fanns även i underhållsplanen för kommande år.

Energiekonomi AB påbörjade arbetet med byte av termostater och ventiler samt värmejustering då fastigheten haft problem med värmen i vissa lägenheter. Ventil och termostatbytet fanns även med i den nyupprättade underhållsplanen, först om ett par år, men tidigarelades då behovet fanns.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	22	15 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	0	
Avgående medlemmar under året	0	

Under året har 0 överlåtelser skett.

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	544	494	489	489
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 116	51	- 632	- 252
Soliditet ¹ , %	50	50	50	54
Balansomslutning, tkr	9 166	9 289	9 196	9 765
Årsavgift per kvm upplåten men bostadsrätt	582	529	529	529
Skuldsättning per kvm	6 246			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 260			
Sparande per kvm	32			
Räntekänslighet	12			
Energikostnad per kvm	225			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	66			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen har under året haft avskrivningskostnader på ca 99 000 kr samt haft underhållskostnader på fastigheten vilket påverkat årets resultat negativt.

Det har beslutats om en avgiftshöjning per 2024-01-01 för att möta föreningens utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

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

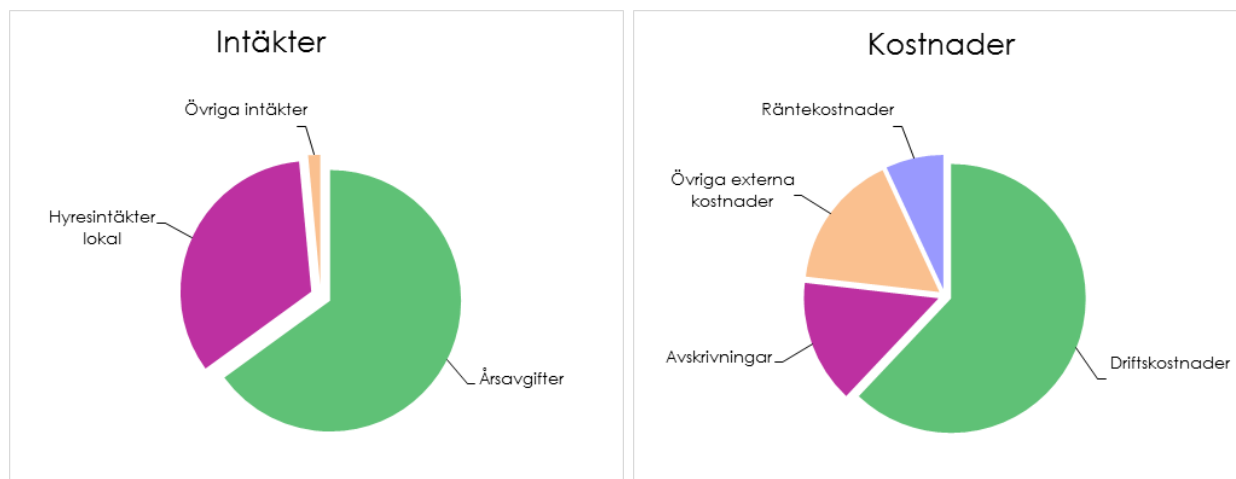
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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

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

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

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



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 770 044	1 734 955	343 025	-2 241 307	50 802
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			93 903	-93 903	
Balanseras i ny räkning				50 802	-50 802
Årets resultat					-115 825
Belopp vid årets utgång	4 770 044	1 734 955	436 928	-2 284 408	-115 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 284 408
Årets resultat	- 115 825
Totalt	- 2 400 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	93 903
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 80 639
Balanseras i ny räkning	- 2 413 497
Totalt	- 2 400 233

Avsättning till yttre fond görs årligen med 0,3% av taxeringsvärdet.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	543 524	494 497
Övriga rörelseintäkter		8 230	337 209
Summa Rörelseintäkter		551 754	831 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-414 176	-585 189
Övriga externa kostnader	3	-108 339	-69 104
Avskrivningar		-98 736	-98 736
Summa Rörelsekostnader		-621 251	-753 029
RÖRELSERESULTAT		-69 497	78 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 621	-27 890
Summa Finansiella poster		-46 328	-27 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-115 825	50 802
RESULTAT FÖRE SKATT		-115 825	50 802
ÅRETS RESULTAT		-115 825	50 802

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 866 657	8 951 221
Inventarier, verktyg och installationer	5	20 074	34 246
Summa materiella anläggningstillgångar		8 886 731	8 985 467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 886 731	8 985 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 718	15 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 884	16 635
Summa kortfristiga fordringar		34 602	31 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		244 422	271 357
Summa kassa och bank		244 422	271 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		279 024	303 232
SUMMA TILLGÅNGAR		9 165 755	9 288 699

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 504 999	6 504 999
Fond för yttre underhåll		436 928	343 025
Summa bundet eget kapital		6 941 927	6 848 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 284 408	-2 241 307
Årets resultat		-115 825	50 802
Summa fritt eget kapital		-2 400 233	-2 190 505
SUMMA EGET KAPITAL		4 541 694	4 657 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 449 000	4 495 000
Summa långfristiga skulder		4 449 000	4 495 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	23 000	0
Leverantörsskulder		28 127	25 501
Skatteskulder		3 780	2 730
Övriga skulder		36 480	36 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	83 674	71 469
Summa kortfristiga skulder		175 061	136 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 165 755	9 288 699

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-69 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		98 736
Summa		29 239
Erhållen ränta		293
Erlagd ränta		-46 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-17 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-2 727
Ökning av rörelseskulder		38 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 065
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-46 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 000
Årets kassaflöde		-26 935
Likvida medel vid årets början		271 357
Likvida medel vid årets slut		244 422

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	358 628	325 980
Hysesintäkter lokaler	167 328	150 948
Fastighetsskatt	17 568	17 569
Totalt nettoomsättning	543 524	494 497

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	24 421	27 336
Uppvärmning	108 245	95 818
Vatten och avlopp	28 472	23 129
Sophämtning	20 677	20 313
Service värmeanläggning	2 215	0
Fastighetsskötsel	33 036	35 888
Fastighetsstäd	10 020	6 400
Bevakningskostnader	0	4 135
TV	3 442	3 112
Försäkring	19 222	15 358
Försäkringsersättningar	0	10 880
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 845	45 795
Reparation och underhåll	65 455	297 025
Reparation och underhåll fasad	40 626	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	11 500	0
Totalt driftkostnader	414 176	585 189

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 320
Arvode ekonomisk förvaltning	39 036	35 638
Extra ekonomisk förvaltning	3 203	0
Revisionsarvode	13 569	12 024
Advokat- och rättegångskostnader	0	11 800
Konsultarvode	40 056	0
Bankkostnader	2 237	2 553
Övriga administrativa kostnader	800	1 969
Föreningsomkostnader	5 048	800
Totalt övriga externa kostnader	108 339	69 104

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	7 832 500	7 832 500
Anskaffningsvärde mark	2 825 500	2 825 500
Utgående anskaffningsvärden	10 658 000	10 658 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 706 779	- 1 622 215
Årets avskrivningar	- 84 564	- 84 564
Utgående avskrivningar	- 1 791 343	- 1 706 779
Utgående redovisat värde	8 866 657	8 951 221
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 909 000	9 909 000
Taxeringsvärde mark	21 392 000	21 392 000
	31 301 000	31 301 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	87 419	87 419
Utgående anskaffningsvärden	87 419	87 419
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 53 173	- 39 001
Årets avskrivningar	- 14 172	- 14 172
Utgående avskrivningar	- 67 345	- 53 173
Utgående redovisat värde	20 074	34 246

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring IF	10 232	8 992
FRUBO AB	3 262	3 253
Bostadsrätterna	4 390	4 390
Summa	17 884	16 635

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 658700	Rörligt	4,99 %	3 895 000	3 895 000
Stadshypotek 455157	2024-10-30	0,98 %	500 000	500 000
Stadshypotek 601626	Rörligt	4,62 %	77 000	100 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 472 000	4 495 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-23 000	0
			4 449 000	4 495 000

Lån med villkorsändringsdag 2024 har ovillkorad rätt att förlängas varför de redovisas som långfristiga skulder.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	817	0
Förskottsbet avgift/hyra	55 524	44 390
Stockholm Exergi	15 979	14 676
Ellevio	1 602	1 660
Fortum	713	2 502
Stockholm Vatten och Avfall	8 204	7 441
Städ	835	800
Summa	83 674	71 469

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa:	7 000 000	7 000 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur-

Åsa Brunzell

Yngve Sjölin

Henrik Nystedt

Amanda Olsson

Nicklas Zohoori

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur-

Maria Johansson

Blixt Revision AB

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 Brf Loket 24

ID: c83d9b30-0312-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-25

Underskrifter

Brf Loket 24

nicklas.zohoori@gmail.com

Signerat: 2024-04-25 17:00 BankID NICKLAS PEDRAM ZOHOORI

Brf Loket 24

amanday@live.se

Signerat: 2024-04-29 19:55 BankID Amanda Cecilia Olsson

Brf Loket 24

henrik_nystedt@yahoo.com

Signerat: 2024-05-02 09:16 BankID Olof Henrik Nystedt

Brf Loket 24

asabrunzell@hotmail.com

Signerat: 2024-04-29 13:58 BankID ÅSA BRUNZELL

Brf Loket 24

yngve.sjolin@gmail.com

Signerat: 2024-04-29 20:14 BankID YNGVE SJÖLIN

Blixt Revision AB

Maria@blixt-revision.se

Signerat: 2024-05-02 11:50 BankID Maria Eva-Lotta

Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Loket 24.pdf	660.6 kB	c60b 8c5a c5ad 975e 7933 7bd3 4425 6b0a 3de6 f3a0 57db dbab 1aee b279 5a83 0920

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-25	16:50	Skapat Rama Badwea, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-25	17:00	Signerat Brf Loket 24 Genomfört med: BankID av NICKLAS PEDRAM ZOHOORI. IP: 83.191.123.46
2024-04-29	13:58	Signerat Brf Loket 24 Genomfört med: BankID av ÅSA BRUNZELL. IP: 193.180.8.3
2024-04-29	19:55	Signerat Brf Loket 24 Genomfört med: BankID av Amanda Cecilia Olsson. IP: 80.216.14.122
2024-04-29	20:14	Signerat Brf Loket 24 Genomfört med: BankID av YNGVE SJÖLIN. IP: 83.253.121.141

Händelser

2024-05-02	09:16	Signerat Brf Loket 24 Genomfört med: BankID av Olof Henrik Nystedt. IP: 80.216.24.105
2024-05-02	11:50	Signerat Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 217.215.221.179



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19