

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bokstödet 3

Org.nr. 769630-8688

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Bokstödet 3 som registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden
Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Bokstödet 3 den 22 juni 2016. Fastigheten är belägen på Byggmästarvägen 5-7. Den innehåller 11 bostadslägenheter varav 10 är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA uppgår till 552 kvm. Fastigheten är uppförd 1938. Taxeringsvärde för räkenskapsåret var tkr 13 400 varav byggnadsvärde tkr 6 200 och mark tkr 7 200. Tomträttsavtal löper med avgäld bunden i 10-års perioder. Aktuellt avtal gäller till 2028-03-31.

Styrelse och revisor	
I början av året	
Vasilios Giannakopoulos	Styrelseledamot och ordförande
Martin Teikmans	Styrelseledamot
Bo Felix Persson	Styrelseledamot
Daniel Damberg	Styrelsesuppleant
Bettina Setterstål	Styrelsesuppleant

Revisor: Auktoriserade revisor Eva Stein, Allegretto Revision AB

Styrelse och revisor	
I slutet av året	
Vasilios Giannakopoulos	Styrelseledamot och ordförande
Martin Teikmans	Styrelseledamot
Bo Felix Persson	Styrelseledamot
Daniel Damberg	Styrelsesuppleant
Bettina Setterstål	Styrelsesuppleant

Revisor Auktoriserade revisor Eva Stein, Allegretto Revision AB

Fastighetsförvaltning
Den tekniska tillsynen har utförts av medlemmarna själva. I den ekonomiska förvaltningen har föreningen biståtts av Bergman & Partner AB.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring hos Brandkontoret.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten samt därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	16
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	16

Inga lägenheter har överlåtits under året

Utfört under 2023
Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra föreningens ekonomi och hantera situationen med de stigande räntorna. Styrelsen genomförde ett antal punkter för att öka föreningens intäkter. Åtgärderna har gett önskat effekt och förening börjar bygga upp en buffert som kan användas för oförutsedda händelser eller investeringar i fastigheten.

Utsikt för 2024
Den största utmaningen för föreningen är att säkerställa att tillräckligt många engagerar sig i styrelsearbetet, både som ledamöter för att fatta beslut, och praktisk hjälp i uppgifterna som behöver utföras. Om deltagandet blir för lågt kommer föreningen bli tvungen att anlita en professionell styrelse utifrån. Besiktning av samlingsledningar ingjutna i bottenplatta kommer att ske under 2024.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	704 979	541 386
Resultat efter finansiella poster	-195 331	-291 968
Soliditet (%)	69,07	69,43
Balansomslutning	22 499 421	22 664 111
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 166	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 293	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 517	
Sparande (kr/kvm)	117	
Räntekänslighet (%)	11,6	
Energikostnad (kr/kvm)	381	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Uppllysning vid förlust

Föreningens kassaflöde är positivt. Vidare är resultatet efter justering av avskrivningar även positivt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disp. av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 627 122			17 627 122
Yttre fond	129 762		21 627	151 389
Balanserat resultat	-1 728 255	-291 968	-21 627	-2 041 850
Årets resultat	-291 968	291 968	-195 331	-195 331
Belopp vid årets utgång	15 736 661	0	-195 331	15 541 330

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 041 850
Årets resultat	-195 331
	-2 237 181
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	21 627
Balanseras i ny räkning	-2 258 808
	-2 237 181

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

w
Ad

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	704 979	541 386
Övriga rörelseintäkter		2 520	0
Summa rörelseintäkter		707 499	541 386
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-343 745	-371 843
Övriga externa kostnader	4	-67 619	-58 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 188	-260 188
Summa rörelsekostnader		-671 552	-690 217
Rörelseresultat		35 947	-148 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	0
Räntekostnader		-231 311	-143 137
Summa finansiella poster		-231 278	-143 137
Resultat efter finansiella poster		-195 331	-291 968
Resultat före skatt		-195 331	-291 968
Årets resultat		-195 331	-291 968

w
Ack

BALANSRÄKNING
TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 298 412	22 554 892
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>11 132</u>	<u>14 840</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		22 309 544	22 569 732
Summa anläggningstillgångar		22 309 544	22 569 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 044	0
Övriga fordringar		3 423	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>10 988</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		28 455	2
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>161 422</u>	<u>94 376</u>
Summa kassa och bank		161 422	94 376
Summa omsättningstillgångar		189 877	94 378
SUMMA TILLGÅNGAR		22 499 421	22 664 110

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Yttre fond

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Kortfristigt lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

17 627 122

151 389

17 778 511

-2 041 850

-195 331

-2 237 181

15 541 330

3 386 000

3 386 000

25 808

37 146

3 400 000

109 137

3 572 091

22 499 421

17 627 122

129 762

17 756 884

-1 728 255

-291 968

-2 020 223

15 736 661

3 386 000

3 386 000

48 503

34 127

3 400 000

58 820

3 541 450

22 664 111

✓
del

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		35 947	-148 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		260 188	260 188
Erhållen ränta mm		33	0
Erlagd ränta		-231 311	-143 137
Skatteskuld		3 019	2 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		67 876	-29 421
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-14 044	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-14 408	8 881
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-22 695	48 503
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		50 317	-17 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67 046	10 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		67 046	10 632
Likvida medel vid årets början		94 376	83 744
Likvida medel vid årets slut		161 422	94 376

✓
Ad

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	584 479	429 345
Hysesintäkter	57 300	55 712
P-plats	36 800	26 300
Lokalhyra	25 200	25 200
Överlåtelse- och pantavgift	1 207	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 830
öresutjämning	-6	2
elstöd	2 520	0
	707 500	541 389

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2023	2022
Fjärrvärme	162 181	153 781
Vatten o avlopp	28 836	19 671
El	19 597	26 327
Renhållning	16 540	13 523
Städning	23 750	30 321
Rep o underhåll	0	8 125
Tvättstuga	0	2 532
Gård	0	1 423
Fastighetsförsäkring	15 204	14 382
Abonnemangsavgift Kabel TV	2 931	3 625
Kommunal fastighetsavgift	19 068	18 228
Tomträttsavgäld	39 800	39 800
Nycklar	9 763	30 705
Fastighetsjour	6 075	9 399
	343 745	371 842

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 057	1 232
Telefon o porto	1 037	1 379
Övrig förvaltningskostnad	5 625	1 875
Ekonomisk förvaltning	40 170	37 502
Bankkostnader	2 530	1 997
Revisionsarvode	13 750	12 500
Serviceavg branschorg	0	1 700
Div. övr. kostn	450	0
	67 619	58 185

u
Acr

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 223 828	24 223 828
	Utgående anskaffningsvärden	24 223 828	24 223 828
	Ingående avskrivningar	-1 668 936	-1 412 456
	Årets avskrivningar	-256 480	-256 480
	Utgående avskrivningar	-1 925 416	-1 668 936
	Redovisat värde	22 298 412	22 554 892
	Taxeringsvärden		
	Mark	7 200 000	7 200 000
	Byggnader	6 200 000	6 200 000
		13 400 000	13 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 088	37 088
	Utgående anskaffningsvärden	37 088	37 088
	Ingående avskrivningar	-22 248	-18 540
	Årets avskrivningar	-3 708	-3 708
	Utgående avskrivningar	-25 956	-22 248
	Redovisat värde	11 132	14 840
Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Ränta 3,43%, förf.dag 2025-06-28	3 386 000	3 386 000
	Lån som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristiga		
Not 8	Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Lån		
	Ränta 5,06% förf.dag	3 400 000	3 400 000
	Tid och villkor	3 400 000	3 400 000
	2024-08-28		
	Lån som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristiga		

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 786 000	6 786 000
	Summa ställda säkerheter	6 786 000	6 786 000
	Inga Eventualförpliktelser		

✓
A/L

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bromma


Vasilios Giannakopoulos


Martin Toikmans


Felix Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2024.


Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bokstödet 3

Org.nr 769630-8688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Bokstödet 3** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bokstödet 3** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm den 9 juni 2024



Eva Stein
Auktoriserad revisor