

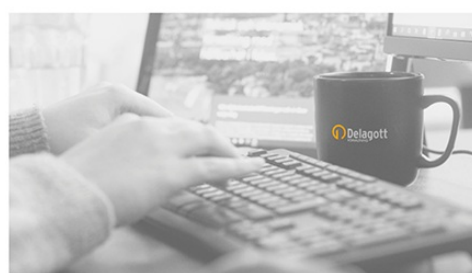
Brf Basaren

Org.nr: 769624-3745

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Basaren, organisationsnummer 769624-3745, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, vänligen se över kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,24 procent. Samfälligheten förvaltar avfallshantering.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-18.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Parisa Nabati Borna
Ledamot	Peter Landgren
Ledamot	Shabnam Marboot Sadegh
Ledamot	Nicklas Nyberg
Suppleant	Glenn Ian Jon Wouda
Suppleant	Mattias Hans Dahdouh
Suppleant	Lars Christoffer Gustafsson

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

Revisor

Extern	David Walman
--------	--------------

Information om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats: 2014

Fastighetsbeteckning: Mållgan 2

Föreningens adress:

Dartanjangs Gata 4, 168 72 Bromma

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m², varav 5 154 m² utgör boyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	27	1 339
2 rok	19	1 249
3 rok	22	1 857
4 rok	6	586
5 rok	1	123
Summa	75	5 154

Totalt antal bostadslägenheter: 75

Lokaler

	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Tekce Overseas Filial Sverige	72	2025-05-31
Beauty By Spanowsky	65	2026-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Trappstädning och fönsterputs	Smart Trappstädning
Revisor	Rävisor AB
Underhåll av garageport	Motum AB
Besiktning av hiss	Kiwa Sweden AB
Fastighetsnära insamling av restprodukter	PreZero Recycling AB
Underhåll av hiss och jouravtal	KONE Care Premium Garantiserviceavtal
Fastighetsjour	Securitas
Passersystem	Säkerhetsintegrering AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stamspolning, samtliga portar	2023	
Utbyte av 3G till 4G i samtliga hissar	2023	
Utbyte av lampor till LED	2024	

Medlemsinformation

115 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
5 överlåtelse bostadsrätter har överlåtits.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.

75 bostadsrätter

114 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 792	4 753	4 713	4 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 252	- 1 329	- 511	- 518
Soliditet ¹ , %	80	80	80	80
Räntekänslighet, %	14	14	14	14
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 622	8 783	8 950	9 158
Skuld/kvm totalyta	6 617	6 740	6 869	7 028
Energikostnad/kvm totalyta	303	276	226	182
Sparande/kvm totalyta	-8	107	229	225
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	630	630	630	671

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m2 bostäder och 1 562 m2 lokaler.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett negativt resultat på 206 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 149 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 774 000	30 416 000	487 157	- 4 135 270	- 1 328 611	185 213 276
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			154 620	-154 620		0
Balanseras i ny räkning				- 1 328 611	1 328 611	0
Årets resultat					- 2 251 809	- 2 251 809
Belopp vid årets utgång	159 774 000	30 416 000	641 777	- 5 618 501	- 2 251 809	182 961 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 618 501
Årets resultat	- 2 251 809
Totalt	- 7 870 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 620
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 149 397
Balanseras i ny räkning	- 7 875 533
Totalt	- 7 870 310

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 792 373	4 752 678
Övriga rörelseintäkter	3	191 906	47 481
Summa Rörelseintäkter		4 984 279	4 800 159
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 382 727	-3 068 888
Administration och förvaltning	5	-283 402	-289 395
Personalkostnader	6	-180 981	-190 428
Avskrivningar	7	-2 046 244	-2 046 244
Summa Rörelsekostnader		-5 893 354	-5 594 955
RÖRELSERESULTAT		-909 075	-794 796
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 114	4 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 345 848	-538 347
Summa Finansiella poster		-1 342 734	-533 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 251 809	-1 328 611
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 251 809	-1 328 611
ÅRETS RESULTAT		-2 251 809	-1 328 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	227 428 443	229 464 717
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 783	25 753
Summa materiella anläggningstillgångar		227 444 226	229 490 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		227 444 226	229 490 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 945	4 872
Övriga fordringar		177 086	1 800 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 032	0
Summa kortfristiga fordringar		360 063	1 804 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 060 282	338 358
Summa kassa och bank		1 060 282	338 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 420 345	2 143 255
SUMMA TILLGÅNGAR		228 864 571	231 633 725

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll		641 777	487 157
Summa bundet eget kapital		190 831 777	190 677 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 618 501	-4 135 270
Årets resultat		-2 251 809	-1 328 611
Summa fritt eget kapital		-7 870 310	-5 463 881
SUMMA EGET KAPITAL		182 961 467	185 213 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	0	11 450 000
Summa långfristiga skulder		0	11 450 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	11 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 436 876	33 817 364
Leverantörsskulder		192 279	175 430
Skatteskulder		179 860	143 530
Övriga skulder		70 495	30 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023 594	803 373
Summa kortfristiga skulder		45 903 104	34 970 449
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		45 903 104	34 970 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 864 571	231 633 725

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-909 075	-794 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 046 244	2 046 244
Summa	1 137 169	1 251 448
Erhållen ränta	3 114	4 532
Erlagd ränta	-1 345 848	-538 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-205 565	717 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	1 444 834	255 054
Förändring av rörelseskulder	313 143	222 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 552 412	1 195 466
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Depositioner		2 300
Amortering lån	-830 488	-862 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-830 488	-860 510
Årets kassaflöde	721 924	334 956
Likvida medel vid årets början	338 358	3 402
Likvida medel vid årets slut	1 060 282	338 358

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1), Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Laddstolpar	15
Dörrautomatiker	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	3 249 026	3 249 026
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Lokaler	423 334	349 940
Garage och p-platser	0	4 200
Garage	738 994	692 300
P-platser	0	34 560
Hysesintäkter garage moms	0	9 900
	1 162 328	1 090 900

Övriga intäkter

Överlåtelseavgifter	0	14 973
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 220
Debiterade Kallvatten	43 342	45 389
Debiterade vattenkostnader	145 976	143 192
Debiterade elkostnader	191 704	205 995
Öresutjämning	-3	-18
	381 017	412 751

Totalt nettoomsättning

	4 792 372	4 752 677
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

	2023	2022
Erhållna bidrag	162 603	0
Försäkringsersättningar	0	12 470
Övriga ersättningar och intäkter	29 303	35 011
	191 906	47 481
Totalt övriga rörelseintäkter	191 906	47 481

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

	2023	2022
Fastighetsel	874 500	829 825
Uppvärmning	681 193	534 296
Vatten och avlopp	100 940	93 230
Sophämtning	48 383	32 759
	1 705 016	1 490 110

Funktionell anläggningservice

Grundavtal hiss	0	2 149
Hissbesiktning	0	6 624
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	13 986	37 035
	13 986	45 809

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	146 029	121 431
Fastighetsskötsel extra	0	23 956
Fastighetsstäd	22 936	0
Störningsjour och larm	0	4 239
Fastighetsskötsel gård	0	622
Snöröjning/sandning	11 288	14 084
Bevakningskostnader	0	3 929
Garage/Parkering	0	17 248
	180 252	185 509

Distribuerade servicetjänster

Bredband	152 813	184 553
Övriga distribuerade servicetjänster	45 697	136 973
	198 510	321 525

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	42 702	43 425
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 930	89 930
Tomträttsavgälder	660 900	686 550
Gemensamhetsanläggningar	72 651	81 276
Förbrukningsmaterial	51 090	38 964
	917 273	940 146

Reparationer

Portar och lås	563	2 997
Trapphus	0	17 094
Hiss	170 326	6 414
Sophantering/återvinning	0	622
Hyreslägenheter	0	6 300
Garage och p-platser	0	12 611
EI	3 638	0
VVS	7 115	2 127

Taxebundna kostnader		
Ventilation	23 812	4 614
Telefon/TV	0	1 523
Bredband	0	7 313
Skador/klotter	0	497
Vattenskada	12 839	22 099
Fastighet förbättringar	0	1 578
	218 293	85 789
Underhåll		
Underhåll	149 397	0
Totalt operativ drift och underhåll	3 382 727	3 068 888

Not 5. Administration och förvaltning**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter	0	6 798
Bostadsrätterna	0	6 970
	0	13 768

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	136 661	139 763
------------------------------	---------	---------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	7 630	0
----------------------------	-------	---

Revision

Revisionsarvode	19 250	18 281
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 500	390
-----------------------------	-------	-----

Försäkringar och övriga riskkostnader

Övriga konstaterade förluster	0	2 847
-------------------------------	---	-------

Övriga kostnader

Konsultarvode	51 250	71 028
Myndighetstillsyn	5 287	0
Inkassokostnader	0	9 012
Övriga administrativa kostnader	3 536	28 471
Övriga externa tjänster	58 287	0
Kreditupplysning	0	5 834
	118 361	114 345

Totalt administration och förvaltning

	283 402	289 395
--	----------------	----------------

Not 6. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode	115 000	144 900
----------------	---------	---------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	65 981	45 528
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

	180 981	190 428
--	----------------	----------------

Not 7. Avskrivningar	2023	2022
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	2 018 000	2 018 000
Inventarier och installationer	9 970	9 969
Förbättringar	18 274	18 275
	2 046 244	2 046 244
Totalt avskrivningar	2 046 244	2 046 244
Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	242 471 495	242 471 495
Utgående anskaffningsvärden	242 471 495	242 471 495
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 006 778	- 10 970 503
Årets avskrivningar	- 2 036 275	- 2 036 275
Utgående avskrivningar	-15 043 053	-13 006 778
Utgående redovisat värde	227 428 442	229 464 717
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	157 600 000	157 600 000
Taxeringsvärde mark	59 393 000	59 393 000
	216 993 000	216 993 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	208 000 000	208 000 000
Lokaler	8 993 000	8 993 000
	216 993 000	216 993 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	49 844	49 844
Utgående anskaffningsvärden	49 844	49 844
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 091	- 14 123
Årets avskrivningar	- 9 968	- 9 968
Utgående avskrivningar	- 34 059	- 24 091
Utgående redovisat värde	15 785	25 753

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 631781	2024-08-14	4,600 %	17 001 550	17 067 364
Stadshypotek Lån 485631	2024-04-30	0,450 %	11 450 000	11 970 000
Stadshypotek Lån 578018 (640795)	2024-09-30	4,506 %	15 985 326	16 230 000
Summa skulder till kreditinstitut			44 436 876	45 267 364
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-44 436 876	-33 817 364
			0	11 450 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 970 000	52 650 000
Summa:	51 970 000	52 650 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Parisa Nabati Borna

Peter Landgren

Shabnam Marboot Sadegh

Nicklas Nyberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur.

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.05.2024 09:35

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 29.05.2024 08:50

DOCUMENT ID:
SkgoUxUN4R

ENVELOPE ID:
SysLxIV40-SkgoUxUN4R

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Basaren.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NICKLAS NYBERG Nicklas.nyberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 09:14 29.05.2024 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/29) IP: 2.248.29.207
PARISA NABATI BORNA Nabatiborna@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 09:15 29.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/17) IP: 192.44.242.21
SHABNAM MARBOOT SADEGH Shabnam.marboot@421.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:18 29.05.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/21) IP: 94.254.105.40
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:18 29.05.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
PETER LANDGREN Peter@povida.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:35 29.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/15) IP: 77.218.228.122

* 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