

Bostadsrättsföreningen

Mätkilen 1

Org.nr: 769626-4444

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mätkilen 1, organisationsnummer 769626-4444, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2014

Föreningens stadgar registrerades år 2023

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Hassan Selim
Ledamot	Abdelhadi Anrhourrache
Ledamot	Petar Lazarevic
Ledamot	Marek Chacinski
Ledamot	Carlos Hernandez
Suppleant	Yousuf Abdi Osob

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hassan Selim, Marek Chacinski, Abdelhadi Anrhourrache och Anna Levicheva

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Siham Mhamdi, Blakaj, Shemsije, Maysa Mehdi & Natalia Musaeva

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-02.

Extra stämmor hölls 2023-03-28 och 2023-11-02.

Vid extrastämmorna beslutades om: rösta för den förenings nya upprättat stadgar andra omgången, ändring och val av ny revisor & presentera granskningsrapport & överlåtelse omröstning.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Jurister & juridisk rådgivning	Advokat Bigosinski AB & Fastighetsägarna
VVS-entreprenör	Swe VVS HB
Elentreprenör	Eltel AB
Ventilation och undercentral	Schwencke Fastighetsteknik
Städning	Städhuset AB
Hiss	ITK AB
Jourmontör	Securitas AB
Bevakningstjänst	Bevaknings Assistans AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mätkilen 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protektor AB.

Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1962

Totalyta (m²): 5 226

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	53
5 rok	5
Summa	58

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
3 rok	3
5 rok	3
Summa	6

Totalt antal bostadslägenheter: 64

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
	2

Garage och P-platser

	Antal platser
	57

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2021.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Byte av avloppscentralledning i båda fastigheterna hus 9 & 11	2023
Renoverat värmecentraler till 90%	2023
Bytt dräneringskoppling från taket i båda fastigheterna hus 9 & 11	2023
OVK-besiktning med justering av ventilationsaggregat	2023
Kontroll av värmesystem	2022
Kontroll av ventilationssystem	2022
Byggt en ny gästparkering med 7 P-platser	2021
Ökat befintliga p-platser med en extra plats till totalt 41 platser	2021
Upprustat och omkonstruerat trädgården mm.	2021
Utvecklat möjligheterna att bli oberoende och kostnadseffektiva för utemiljö, trädgård och vinterunderhåll	2021
Byte av porttelefonen i hus 9	2021
Ombyggt cykel- och barnvagnsrummet i hus 9	2021
Bytt till LED belysning med rörelsesensorer i alla gemensamma utrymmen	2021
Installation av en nödvändig toalett vid källarvåningen	2021
Stamspolning	2020
Underhåll och renovering & målning av garagekarmen	2020
Underhåll och målning av trädgårdsmöbler & ytterdörrar för miljöstugan	2020
Installation av nya belysningen runt om fasaderna för ökad säkerhet	2020
Installation av julpynt	2020
Ventilation tvättstugor	2019
Fönster vinförråd	2017
Utemiljö	2016
Hiss	2015
Undercentralerna	2015
Tvättstugor	2015
Trapphus	2014
Fönsterinstallationer familjebostäder	2013
Stambyte	2004

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2022 april har årsavgifterna rabatterats med 7% för 3or & 4,6% för 5or t.o.m. dec 2023.
- Utvecklat möjligheterna att bli oberoende och kostnadseffektiva för utemiljö, trädgård och vinterunderhåll.
- Förtydligat informationen för säkerhetsregler, sopsortering, parkering och rökning.
- Underhållning & uppdatering av det digitala passera systemet för (porttelefonen, tvättstuga bokning).
- Bytt till LED belysning med rörelsesensorer i alla gemensamma utrymmen i källare våning, cykelrummen, källarförråd och vint förråd mm hus 9 & 11.
- Omsättning av förenings lån.
- Utträdet ur HSB medlemskap och rösta delvis om de nya stadgarna.
- Värme- och temperaturskontroll i lägenheter och runt om gemensamma utrymmen.
- Under året har Föreningen haft en särskild granskning. Granskningsrapporten ska presenteras till alla medlemmar på en extra stämma under året 2023.

Medlemsinformation

86 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
2
bostadsrätter har överlåtits.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

86 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 922	3 950	3 945	4 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 597	12	- 906	- 45
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	68	68	68	68
Räntekänslighet	9	10		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	71		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	609	603		
Skuldsättning / kvm totalyta	4 975	5 166		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 613	5 829		
Energikostnad / kvm	230	199		
Sparande / kvm	-194	112		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning, underhåll och låneräntor som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

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	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 242 900	8 552 650	1 276 511	- 5 306 654	11 925	60 777 332
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			303 900	-303 900		0
Balanseras i ny räkning				11 925	- 11 925	0
Årets resultat					- 1 596 943	- 1 596 943
Belopp vid årets utgång	56 242 900	8 552 650	1 580 411	- 5 598 629	- 1 596 943	59 180 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 598 629
Årets resultat	-1 596 943
Totalt	-7 195 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	303 900
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-791 341
Balanseras i ny räkning	-6 708 131
Totalt	-7 195 572

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 921 773	3 949 876
Övriga rörelseintäkter		153 379	962
Summa Rörelseintäkter		4 075 152	3 950 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 862 022	-2 012 837
Administration och förvaltning	4	-756 691	-392 990
Personalkostnader	5	-760 889	-620 555
Avskrivningar		-583 237	-575 877
Summa Rörelsekostnader		-4 962 839	-3 602 259
RÖRELSERESULTAT		-887 687	348 579
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 554	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 810	-336 669
Summa Finansiella poster		-709 256	-336 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 596 943	11 925
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 596 943	11 925
ÅRETS RESULTAT		-1 596 943	11 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	83 794 601	84 370 478
Inventarier, verktyg och installationer		287 028	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 081 629	84 370 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 082 129	84 370 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		712 695	789 722
Övriga fordringar		925 081	1 167 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 347	30 162
Summa kortfristiga fordringar		1 655 123	1 987 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 171 624	3 011 775
Summa kassa och bank		1 171 624	3 011 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 826 747	4 999 220
SUMMA TILLGÅNGAR		86 908 876	89 370 198

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		64 795 550	64 795 550
Fond för yttre underhåll		1 580 411	1 276 511
Summa bundet eget kapital		66 375 961	66 072 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 598 629	-5 306 654
Årets resultat		-1 596 943	11 925
Summa fritt eget kapital		-7 195 572	-5 294 729
SUMMA EGET KAPITAL		59 180 389	60 777 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	9 000 000
Summa långfristiga skulder		0	9 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	26 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		310 225	235 226
Skatteskulder		4 480	0
Övriga skulder		164 985	110 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 248 797	1 246 930
Summa kortfristiga skulder		27 728 487	19 592 866
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		27 728 487	19 592 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 908 876	89 370 198

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-887 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		583 237
Summa		-304 449
Erhållen ränta		1 554
Erlagd ränta		-710 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 013 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		65 916
Ökning av rörelseskulder		135 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-812 168
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp maskiner		-294 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000
Årets kassaflöde		-2 106 556
Likvida medel vid årets början		4 173 575
Likvida medel vid årets slut		2 067 017

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	2 822 456	2 791 392

Hysesintäkter

Bostäder	608 798	568 475
Lokaler	167 891	150 152
Garage och p-platser	370 500	338 115
Bredband	85 500	85 500
Övriga hyresintäkter	900	1 200
1 233 589	1 143 442	

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 359	14 953
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	90
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-146 631	0
-134 272	15 043	

Totalt nettoomsättning	3 921 773	3 949 877
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	236 481	277 919
Uppvärmning	733 297	587 400
Vatten och avlopp	231 699	177 244
Sophämtning	134 015	112 973
	1 335 492	1 155 536

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	36 250	0
Hissbesiktning	6 323	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	16 664	18 057
	59 237	18 057

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	153 857	159 124
Övriga köpta tjänster	8 647	0
	162 504	159 124

Distribuerade servicetjänster

Bredband	151 634	61 257
TV	15 200	114 758
	166 834	176 015

Övriga driftkostnader

Försäkring	116 331	119 013
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	124 696	120 216
	241 027	239 229

Reparationer

Reparationer	105 588	264 876
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	791 341	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	2 862 022	2 012 837
--	------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2023

2022

67 220

70 633

16 738

19 557

83 958

90 189

Teknisk förvaltning

Juridiska arvoden

87 066

12 938

Revision

Revisionsarvode

41 625

31 125

Kommunikation

Telefon

7 446

5 239

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

123 004

143 598

Konsultarvode

32 250

5 175

Bankkostnader

6 826

9 547

Övriga kostnader

374 516

95 179

536 596

253 499

Totalt administration och förvaltning

756 691

392 990

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

272 040

154 611

79 871

84 345

351 911

238 956

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

243 100

256 271

Sociala kostnader

165 028

125 329

Övriga personalkostnader

850

0

408 978

381 599

Totalt personalkostnader

760 889

620 555

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

89 081 126

89 081 126

Inköp

294 388

0

Utgående anskaffningsvärden

89 375 514

89 081 126

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 4 710 648

- 4 134 771

Årets avskrivningar

- 583 237

- 575 877

Utgående avskrivningar

-5 293 885

-4 710 648

Utgående redovisat värde

84 081 629

84 370 478

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

58 338 000

58 338 000

Taxeringsvärde mark

42 962 000

42 962 000

101 300 000

101 300 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
Summa:	45 000 000	45 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 31035	24-03-15	4,527 %	10 000 000	10 000 000
Nordea 76969	24-10-21	4,82 %	7 000 000	8 000 000
Nordea 73184	24-03-20	0,47 %	9 000 000	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 000 000	27 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 000 000	-18 000 000
			0	9 000 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Hassan Selim

Abdelhadi Anrhourrache

Petar Lazarevic

Marek Chacinski

Carlos Hernandez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2024 10:58

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 10.06.2024 13:04

DOCUMENT ID:

BJgNyRI4SC

ENVELOPE ID:

B14JA8VSA-BJgNyRI4SC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Mätkilen 1.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETAR LAZAREVIC perica036@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 13:19 10.06.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/18) IP: 94.234.112.2
Carlos Hernandez Luis fante88@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 14:20 10.06.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/02) IP: 193.235.149.129
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	10.06.2024 14:27 10.06.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
Marek Grzegorz Chacinski marekch@kth.se	Signed Authenticated	10.06.2024 21:56 10.06.2024 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/14) IP: 85.229.44.10
ABDELHADI ANRHOORRACHE nordictjanst@hotmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 20:03 10.06.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/15) IP: 85.229.11.45
HASSAN HASSAN SELIM hassanymsa4@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 10:58 13.06.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/22) IP: 5.109.30.155

* 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