

Årsredovisning

Brf Källan

702001-2444

Styrelsen för Brf Källan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gullivan 10 i Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde är 53 612 000 kr varav byggnadsvärdet är 15 612 000 kr och markvärdet är 38 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Bostadsrättshavare är enligt stadgarna skyldiga att komplettera sina hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum med trinettkök

1 st 1 rum och kokvrå

4 st 1 rum och kök

7 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är ca: 1 167 kvm.

En hyreslokal finns med en area om 65 kvadratmeter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen sedan 2019-01-01.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-04-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lovisa Lindberg	Ledamot
Amelia Modée	Ledamot
Gustav Forsberg	Ledamot
Eva Thelin	Ledamot
Simon Kjellström	Suppleant

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

Styrelsen har under 2022 haft 9 sammanträdanden, utöver det konstituerade mötet.

Revisorer

Maryam Kamali	Ordinarie
Katarina Kellquist	Suppleant

Valberedning

Christina Schult

Rick Schulman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Amortering på fastighetslån har gjorts med 300 000 kr.

Renovering av golvet i trapphuset.

Ny torktumlare i tvättstugan.

Styrelsen beslutade i november 2022 att höja årsavgiften med 8% från 1 januari 2023. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade ränte- och energikostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 27 medlemmar fördelade på 16 lägenheter.
Under året har 2 medlemmar lämnat föreningen och 2 nya har tillkommit.

Inget styrelsearvode utgår enligt stämmobeslut 2022-04-19.
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	740	722	717	735	706
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	126	69	171	-64
Soliditet %	-16	-15	-19	-19	-23
Eget kapital, tkr	-626	-658	-784	-854	-1025
Taxeringsvärde, tkr	53612	44676	44676	44676	32291
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	527	527	527	527	527
Räntekänslighet/årsavgift %	6,99	7,47			
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	3685	3942	4027	4370	4370
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	8,02	10,3	10,52	11,42	15,79
Genomsnittlig skuldränta %	1,09	1,05	1,25	1,22	1,31
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	83	83	83	83	0
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	0	0
Antal överlåtelser	1	3	1	3	0
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	143000	129360	174000	93340	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 151 575	290 619	-3 226 691	126 354
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			126 354	-126 354
Förändring av fond yttre underhåll		65 066	-65 066	
Årets resultat				31 934
Belopp vid årets utgång	2 151 575	355 685	-3 165 403	31 934

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 165 403
Årets resultat	31 934
<i>Summa</i>	<i>-3 133 469</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	96 873
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-113 973
Balanseras i ny räkning	-3 116 369
<i>Summa</i>	<i>-3 133 469</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	740 274	721 933
Övriga rörelseintäkter		–	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		740 274	722 433
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-573 877	-461 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 972	-89 972
Summa rörelsekostnader		-663 849	-551 145
Rörelseresultat		76 425	171 288
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 910	3 740
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 438	-48 674
Summa finansiella poster		-44 491	-44 934
Resultat efter finansiella poster		31 934	126 354
Resultat före skatt		31 934	126 354
Årets resultat		31 934	126 354

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	3 315 533	3 405 505
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 315 533</i>	<i>3 405 505</i>
Summa anläggningstillgångar		3 315 533	3 405 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 795	20 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 462	34 127
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57 257</i>	<i>54 493</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		607 958	793 763
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>607 958</i>	<i>793 763</i>
Summa omsättningstillgångar		665 215	848 256
SUMMA TILLGÅNGAR		3 980 748	4 253 761

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 151 575	2 151 575
Fond för yttre underhåll	355 685	290 619
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 507 260</i>	<i>2 442 194</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 165 403	-3 226 691
Årets resultat	31 934	126 354
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 133 469</i>	<i>-3 100 337</i>
Summa eget kapital	-626 209	-658 143
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 700 000	3 600 000
Summa långfristiga skulder	700 000	3 600 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	3 600 000	1 000 000
Leverantörsskulder	25 192	23 872
Skatteskulder	4 243	1 816
Övriga skulder	77 413	71 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 109	215 132
Summa kortfristiga skulder	3 906 957	1 311 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 980 748	4 253 761

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	615 386	615 386
Hysesintäkter, lokal momspliktig	124 888	106 548
Summa	740 274	721 934

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparationer el	4 881	1 734
Reparationer dörrar och lås	–	1 385
Reparationer tvättstuga	2 165	–
Reparationer tak	9 402	–
Reparationer VA	14 938	9 724
Planteringar, träd, buskar	5 013	2 149
Summa	36 399	14 992

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Tak	–	31 807
Trapphus	72 455	–
Tvättstuga	41 518	–
Summa	113 973	31 807

Not 5 Fastighetsskatt/ fastighetsavgift

	2022	2021
Fastighetsskatt	6 120	2 760
Fastighetsavgift	22 785	23 344
Summa	28 905	26 104

Not 6	Driftkostnader	2022	2021
	Städning	24 720	24 300
	Övriga serviceavtal	7 560	4 749
	Fastighetsel	28 831	27 912
	Fjärrvärme	188 907	193 817
	Vatten och avlopp	27 715	25 542
	Avfallshantering	26 177	22 498
	Fastighetsförsäkring	26 535	25 572
	Kabel-TV	3 116	3 009
	Summa	333 561	327 399

Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsmaterial	4 966	799
	Hemsida/ webbhotel	1 359	1 048
	Ekonomisk förvaltning	41 064	39 456
	Avgifter till Bolagsverket	800	700
	Bankkostnader	2 604	2 595
	Övriga externa tjänster	–	6 154
	Fastighetsägarna	5 125	4 998
	Uppdatering/ Upprättande av underhållsplan	5 121	5 121
	Summa	61 039	60 871

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
	Utgående anskaffningsvärden	200 000	200 000
	Ingående avskrivningar	-200 000	-200 000
	Utgående avskrivningar	-200 000	-200 000
	Redovisat värde	0	0

Byggnaden är tillfullo avskriven.
Taxeringsvärde byggnad: 15 612 000 kr
Taxeringsvärde mark: 38 000 000 kr

Not 9	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Utgående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Ingående avskrivningar	-1 093 169	-1 003 197
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 972	-89 972
	Utgående avskrivningar	-1 183 141	-1 093 169
	Redovisat värde	3 315 533	3 405 505

Not 10	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, ränta 0,93 %, villkorsändras 2023-12-01	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek, ränta 0,93 %, villkorsändras 2023-12-01	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek, ränta 4,3 %, villkorsändras 2025-12-30	700 000	1 000 000
	Avgår: Kortfristig del av lån	-3 600 000	-1 000 000
	Summa	700 000	3 600 000

Lånen löper med amorteringsfrihet.

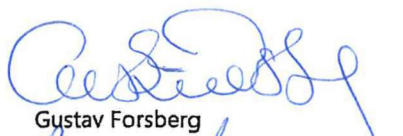
Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 3 600 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

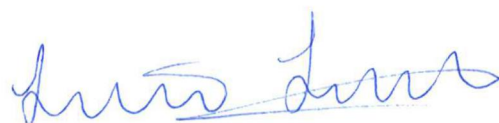
Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
	Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 6/3 2023


Gustav Forsberg

Amelia Modée


Lovisa Lindberg

Eva Thelin

Vår revisionsberättelse har lämnats


Maryam Kamali
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse
För
Bostadsrättsföreningen Källan 702001-2444

Undertecknad som är vald till revisor i Bostadsrättsföreningen Källan avger härmed följande revisionsberättelse.

Årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022 har granskats av mig.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Då redovisningen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs,
- att årets resultat överförs till ny räkning, samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022.

Stockholm den 22 Mars 2023



Maryam Kamali