

Årsredovisning

Brf Källan

702001-2444

Styrelsen för Brf Källan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Källan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan senast uppdaterad år 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Britten Enander	Ledamot
Siv Rosén	Ledamot
Gustav Forsberg	Ledamot
Simon Cornell	Ledamot

Christina Schult	Suppleant
Maryam Kamali	Suppleant

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

Revisorer

Katarina Kellquist	Ordinarie
Rich Schulman	Suppleant

BEOR SC GF

Valberedning

Lovisa Lindberg
Emma Sjöberg

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning har utförts.

Sotning har genomförts.

Föreningen har begärt medling avseende energipriset hos Fjärrvärmenämnden.

Styrelsen beslutade i november 2023 att höja årsavgiften med 15% från 1 januari 2024. 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 ingen medlem lämnat föreningen och ingen ny har tillkommit.

Inget styrelsearvode utgår enligt stämmobeslut 2023-04-18.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	803	740	722	717	735
Resultat efter finansiella poster, tkr	97	32	126	69	171
Soliditet, %	-13	-16	-15	-19	-19
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	570	527	527	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83				
Skuldsättning/kvm, kr	3 490	3 685	3 942	4 027	4 370
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 685				
Sparande/kvm, kr	151				
Räntekänslighet, %	6,47	6,99	7,47		
Energikostnad/kvm, kr	218				
Eget kapital, tkr	-530	-626	-658	-784	-854
Taxeringsvärde, tkr	53 612	53 612	44 676	44 676	44 676
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 125				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	8,02	8,02	10,30	10,52	11,42
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,09	1,05	1,25	1,22
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	79	83	83	83	83
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	22	0	0	0	0
Antal överlåtelse, bostäder	1	1	3	1	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	128 667	143 000	129 360	174 000	93 340

BE UR CC CF

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 är beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har höjt avgifterna med 15 procent inför 2024 efter vilket intäkterna bedöms täcka ökade kostnader för bland annat räntor och fjärrvärme. Kassen förväntas att tillsammans med löpande kassaflöde kunna täcka planerat underhåll. Det kan dock inte uteslutas att till exempel högre räntor och/eller mer kostsamt underhåll än planerat kan leda till att föreningen måste höja avgifterna och/eller uppta nya lån för att finansiera sina ekonomiska åtaganden i framtiden.

BE DR SC QF

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 151 575	355 685	-3 165 403	31 934
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			31 934	-31 934
Förändring av fond yttre underhåll		-17 100	17 100	
Årets resultat				96 518
Belopp vid årets utgång	2 151 575	338 585	-3 116 369	96 518

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 116 369
Årets resultat	96 518
<i>Summa</i>	<i>-3 019 851</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 836
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-27 088
Balanseras i ny räkning	-3 153 599
<i>Summa</i>	<i>-3 019 851</i>

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

BEOR SE GF

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	802 768	740 274
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		802 768	740 274
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-549 892	-573 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-89 972	-89 972
Summa rörelsekostnader		-639 864	-663 850
Rörelseresultat		162 904	76 424
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 400	3 910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 359	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 145	-48 438
Summa finansiella poster		-66 386	-44 490
Resultat efter finansiella poster		96 518	31 934
Resultat före skatt		96 518	31 934
Årets resultat		96 518	31 934

BE OR se Gt

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	3 225 561	3 315 533
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 225 561	3 315 533
Summa anläggningstillgångar		3 225 561	3 315 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 892	20 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 009	36 462
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		59 901	57 257
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		849 905	607 958
<i>Summa kassa och bank</i>		849 905	607 958
Summa omsättningstillgångar		909 806	665 215
SUMMA TILLGÅNGAR		4 135 367	3 980 748

BE UR SC QF

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 151 575	2 151 575
Fond för yttre underhåll	338 585	355 685
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 490 160</i>	<i>2 507 260</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 116 369	-3 165 403
Årets resultat	96 518	31 934
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 019 851</i>	<i>-3 133 469</i>
Summa eget kapital	-529 691	-626 209
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 700 000	700 000
Summa långfristiga skulder	700 000	700 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	3 600 000	3 600 000
Leverantörsskulder	32 675	25 192
Skatteskulder	9 940	4 243
Övriga skulder	83 163	77 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239 281	200 109
Summa kortfristiga skulder	3 965 059	3 906 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 135 368	3 980 748

BE BR SC OA

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 904	76 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	89 972	89 972
Erhållen ränta	8 759	3 947
Erlagd ränta	-75 145	-48 438
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>186 490</i>	<i>121 906</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 644	-2 764
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	58 102	-4 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	241 948	114 195
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-300 000
Årets kassaflöde	241 948	-185 805
Likvida medel vid årets början	607 958	793 763
Kursdifferens i likvida medel	-1	–
Likvida medel vid årets slut	849 905	607 958

BE JR SC CF

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	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	664 617	615 386
	Hysesintäkter, lokal momspliktig	138 146	124 888
	Öres- och kronutjämning	5	0
	Summa	802 768	740 274

I årsavgiften ingår bl.a varm- och kallvatten, värme samt kabel-TV.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
	Reparationer el	1 819	4 881
	Reparationer bostad	12 523	–
	Reparationer tvättstuga	–	2 165
	Reparationer tak	5 091	9 402
	Reparationer VA	22 931	14 938
	Fasader	2 329	–
	Planteringar, träd, buskar	2 405	5 013
	Summa	47 098	36 399

Not 4	Planerat underhåll	2023	2022
	Trapphus	–	72 455
	VA	27 088	–
	Tvättstuga	–	41 518
	Summa	27 088	113 973

Not 5	Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	6 120	6 120
	Fastighetsavgift	25 424	22 785
	Ändrad tax fastighetsskatt/avgift	1 519	–
	Summa	33 063	28 905

BE JR SC Gt

Not 6	Driftkostnader	2023	2022
	Städning	26 080	24 720
	Övriga serviceavtal	–	7 560
	Fastighetsel	23 320	28 831
	Fjärrvärme	209 402	188 907
	Vatten och avlopp	35 994	27 715
	Avfallshantering	31 436	26 177
	Fastighetsförsäkring	28 799	26 535
	Städning, extradebiteringar	3 273	–
	Kabel-TV	3 454	3 116
	Radonmatmätning	3 432	–
	Självrisker	11 181	–
	Summa	376 371	333 561

Not 7	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	4 975	4 966
	Hemsida/ webbhotel	1 703	1 359
	Ekonomisk förvaltning	42 920	41 064
	Avgifter till Bolagsverket	800	800
	Tele och post	150	–
	Bankkostnader	2 678	2 604
	Övriga externa tjänster	1 000	–
	Fastighetsägarna	5 689	5 125
	Uppdatering/ Upprättande av underhållsplan	5 175	5 121
	Föreningsstämma	1 182	–
	Summa	66 272	61 039

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	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

BE DR SC GF

Not 9	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Utgående anskaffningsvärden	4 498 674	4 498 674
	Ingående avskrivningar	-1 183 141	-1 093 169
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-89 972	-89 972
	Utgående avskrivningar	-1 273 113	-1 183 141
	Redovisat värde	3 225 561	3 315 533

Not 10	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, ränta 5,05 %, villkorsändras 2024-03-01	1 600 000	2 000 000
	Stadshypotek, ränta 4,87 %, villkorsändras 2024-12-01	2 000 000	1 600 000
	Stadshypotek, ränta 4,3 %, villkorsändras 2025-12-30	700 000	700 000
	Avgår: Kortfristig del av lån	-3 600 000	-3 600 000
	Summa	700 000	700 000

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.

BE SR SE Gt

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		5 100 000	5 100 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 8 / 3 2024



Gustav Forsberg



Simon Cornell



Britten Enander



Siv Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats



Katarina Kjellquist
Föreningsvald revisor