



Årsredovisning 2023



Brf Kyrksjölöten

Org nr 769614-9132

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2023 uppgått till 1 589 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 000 000 kr, varav byggnadsvärde 99 000 000 kr och markvärde 58 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Nytt avtal för teknisk förvaltning har tecknats med NABO. Avtal för trappstädning med Städbolag Ett i Täby AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 694 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 594 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Pasic, ordförande
	Jasmine Brännström, ekonomiansvarig
	Hillevi Busch
	Mattias Johannesson
	Livia Liu
	Lars Skytt
	Anita Tångring, sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Elias Haraldsson
Moore Allegretto AB

Valberedning

Marie Åman
Emma Forsberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Hjärtstartare i Bergslagsvägen 76 samt 12 medlemmar har deltagit på online kursen.
2. Elstödet på 77 049 kr är insatt på föreningens skattekonto.
3. Bytt till ny router från Telia..
4. Omförhandlat med Telia angående TV programutbud samt högre hastighet på bredbandet.
5. Nya skyltar till sopsortering.
6. Tagit ner gamla trädet och planterat ett nytt körsbärsträd.
7. Algtvättning av fasader.
8. Stamspolning.

9. Omförhandlat nytt avtal med Kone för drift och underhåll av hissar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (73) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 1 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 270	3 001	3 014	3 010
Resultat efter finansiella poster	-792	-98	-370	-54
Soliditet %	73	73	72	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	694	633	631	631
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 727	10 090	10 124	10 157
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 727	10 090	10 124	10 157
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	252	236	282
Räntekänslighet (%)	14	16	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	147	144	95
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	91	93

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 265 000	8 500	1 766 802	-3 629 787	-98 081	120 312 434
Disposition av föregående års resultat:			580 056	-678 137	98 081	0
Årets resultat					-792 457	-792 457
Belopp vid årets utgång	122 265 000	8 500	2 346 858	-4 307 924	-792 457	119 519 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 307 925
årets förlust	-792 457
	-5 100 382

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	594 000
i ny räkning överföres	-5 694 382
	-5 100 382

Föreningens underskott beror på avskrivningar samt räntekostnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga med 1 000 000 kr vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 269 871	3 001 471
Övriga rörelseintäkter		279 986	152 030
Summa rörelseintäkter		3 549 857	3 153 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 149 258	-1 372 363
Övriga externa kostnader	3	-212 983	-199 564
Personalkostnader	4	-117 292	-107 475
Avskrivningar		-1 197 632	-1 197 632
Summa rörelsekostnader		-3 677 165	-2 877 034
Rörelseresultat		-127 308	276 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 429	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 578	-374 668
Summa finansiella poster		-665 149	-374 548
Resultat efter finansiella poster		-792 457	-98 081
Årets resultat		-792 457	-98 081

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 134 917	160 124 657
Inventarier, verktyg och installationer	6	212 391	242 732
Bergvärme	7	710 206	887 758
Summa materiella anläggningstillgångar		160 057 514	161 255 147
Summa anläggningstillgångar		160 057 514	161 255 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 951	6 194
Övriga fordringar	8	3 505 621	4 583 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 385	60 511
Summa kortfristiga fordringar		3 586 957	4 650 240
Summa omsättningstillgångar		3 586 957	4 650 240
SUMMA TILLGÅNGAR		163 644 471	165 905 387

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		122 273 500	122 273 500
Fond för yttre underhåll		2 346 858	1 766 802
Summa bundet eget kapital		124 620 358	124 040 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 307 925	-3 629 787
Årets resultat		-792 457	-98 081
Summa fritt eget kapital		-5 100 382	-3 727 868
Summa eget kapital		119 519 976	120 312 434

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 222 052	22 664 244
Summa långfristiga skulder		20 222 052	22 664 244

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 789 244	21 954 411
Leverantörsskulder		161 386	122 934
Skatteskulder		158 508	151 878
Övriga skulder		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	792 715	699 486
Summa kortfristiga skulder		23 902 443	22 928 709

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 644 471

165 905 387

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-792 457

-98 081

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 197 632

1 197 632

Betald skatt

18 022

-113 148

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

423 197

986 403

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

3 243

19 197

Förändring av kortfristiga fordringar

17 089

201 992

Förändring av leverantörsskulder

38 452

21 243

Förändring av kortfristiga skulder

930 089

10 287 617

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 412 069

11 516 452

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-2 442 192

-10 422 052

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 442 192

-10 422 052

Årets kassaflöde

-1 030 123

1 094 400

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 428 645

3 334 245

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 398 522

4 428 645

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärme	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 070 938	2 798 458
P-plats och garage	198 900	203 947
Öresutjämning/Hyres- och avgiftsbortfall	33	-934
	3 269 871	3 001 471

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV samt bredband .

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	72 279	72 838
Trädgårdsskötsel	21 305	3 971
Kostnader i samband med städdagar	1 100	7 353
Trivselåtgärder	517	1 389
Städkostnader	65 529	63 369
Hyra av entrémattor	11 572	9 527
Snöröjning/sandning	105 135	65 155
Systematiskt brandskyddsarbete	10 251	8 696
Hisskostnader	67 072	58 857
Övriga serviceavtal	7 378	2 330
Övriga driftskostnader	4 490	0
Radonmätning	0	2 520
Reparationer	53 161	97 278
Planerat underhåll	428 545	13 944
El/hushållsel	515 966	360 516
Värme	302 391	164 522
Vatten och avlopp	113 861	123 542
Avfallshantering	120 593	67 757
Försäkringskostnader	73 281	62 401
Kabel-TV/Bredband	165 040	164 903
Förbrukningsinventarier	6 611	19 988
Förbrukningsmaterial	3 181	1 507
	2 149 258	1 372 363

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	81 039	77 469
Hemsida	1 721	1 731
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 230
Revisionsarvode	21 375	17 564
Ekonomisk förvaltning	85 467	76 642
Bankkostnader	400	300
Underhållsplan	4 375	4 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Bygglovsavgifter	0	7 732
Övriga poster	12 876	7 359
	212 983	199 564

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	89 250	81 780
Sociala avgifter	28 042	25 695
	117 292	107 475

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Ingående avskrivningar	-10 030 343	-9 040 603
Årets avskrivningar	-989 740	-989 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 020 083	-10 030 343
Redovisat värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående redovisat värde	159 134 917	160 124 657

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden laddstolpar	303 414	303 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 414	303 414
Ingående avskrivningar	-60 682	-30 341
Årets avskrivningar	-30 341	-30 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 023	-60 682
Utgående redovisat värde	212 391	242 732

Not 7 Bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Ingående avskrivningar	-887 755	-710 204
Årets avskrivningar	-177 551	-177 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 306	-887 755
Utgående redovisat värde	710 207	887 758

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	106 509	117 901
Momsfordran	0	36 977
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Avräkningskonto förvaltare	3 399 112	4 428 645
	3 505 621	4 583 535

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	19 796	18 567
Bredband	13 817	15 368
Ekonomisk förvaltning	17 250	20 228
Skadedjurstillägg	6 632	6 348
Teknisk förvaltning	20 889	0
	78 384	60 511

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,53	2024-09-01	11 406 914	11 444 414
Stadshypotek	4,10	2025-12-01	10 272 052	10 309 552
Nordea	0,78	2024-07-17	11 332 330	11 369 830
Nordea	4,35	2025-11-19	10 000 000	10 000 000
			0	1 494 859
			43 011 296	44 618 655
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 789 244	-11 682 359

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering: 100 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 22 689 244 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	103 523	70 130
Styrelsearvoden	89 250	81 780
Beräknade sociala avgifter	28 042	25 695
Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
Förutbetalda avgifter och hyror	347 790	313 546
Fastighetsel	57 423	116 961
Fjärrvärme	40 801	18 105
Avfallskostnader	10 268	11 177
Snöröjning	0	7 949
Vatten	38 217	33 143
Löpande reparationer	0	0
Fastighetsskötsel	56 401	0
	792 715	699 486

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 890 000	47 890 000
	47 890 000	47 890 000

Stockholm den

Emina Pasic

Jasmine Brännström

Hillevi Busch

Mattias Johannesson

Livia Liu

Lars Skytt

Anita Tångring

Min revisionsberättelse har lämnats

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor