

Årsredovisning 2023



Brf Södra Kullen

Org nr 769615-9461

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 bostadsrättslägenhet.

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 Södra Kullen, med säte i Värmdö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår. Uppgifter inom parentes avser föregående år. 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 hus 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 fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 januari 2007. Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:20 av Kvarndammen Fastighets AB den 30 september 2008. Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har adresserna Kvarntorpsvägen 8-12 i Gustavsberg.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt elva lägenheter varav tio med bostadsrätt och en med hyresrätt. Den totala bostadsrättsytan är 875 kvm och hyresrättsytan är 90 kvm. Föreningen disponerar fyra dubbelplatser samt en enkelplats i garage, fördelat på fem portar. Byggnadsår: 1884, 1885 och 1889.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Antal hyresrätter:

1 st	3 rum och kök
------	---------------

Fastighetens uppvärmning sker via bergvärme samt olja.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

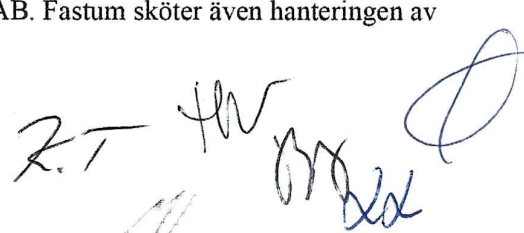
Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 16 183 000 kr, varav byggnadsvärdet är 10 876 000 kr och markvärdet är 5 307 000 kr. Värdeår är 1981.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Fastum sköter även hanteringen av föreningens lägenhetsregister.



Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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. Årsavgiften uppgår till 586 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Ingen avgiftshöjning har skett under åren 2013-2022. Under 2023 har avgifterna för bostadsrättslägenheterna höjts med 10 % från 1 november. Vad avser hyreslägenheten så har en hyreshöjning skett med 2% med start i januari 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2023 haft följande sammansättning:

Carlos Decker	ordförande
Bengt Gustaf Jonshult	sekreterare
Lisa Lanning	kassör
Martin Lindkvist	ledamot
Helena Nyman	ledamot
Karolina Tornefors	ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Henrik Sundström

Valberedning

Ulrika Hedström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Expansionskärllets magnetventil åtgärd.
2. Kulventil samt cirkulationspump och säkerhetsventil åtgärdade i pannrummet.
3. Byte av två varmvattenberedare i pannrummet.
4. Läcka på vattenserviceledningen till husen. Ny ledning har grävts ner från husen till kopplingsventil på Kommunens anslutningspunkt på Brf. Gustavsberg 1:249 mark.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 13 (14) medlemmar. Under året har 1 (0) medlem tillträtt och 2 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (0) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	647	637	636	634
Resultat efter finansiella poster	-294	-39	-130	-32
Soliditet (%)	60,5	61,7	61,9	63,1
Resultat exkl avskrivningar	-190	64	-32	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	586	576	576	576
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 079	4 975	4 975	4 768
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 601	5 487	5 487	5 258
Fastighetsel/kvm (kr)	229	235	175	155
Vattenkostnad/kvm (kr)	69	52	62	62
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	83	161	67
Räntekänslighet (%)	9,6	9,5	9,5	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	325	319	263	217
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,7	79,1	79,3	79,5

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.

Resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetsel/kvm (kr)

Föreningens elkostnader dividerat med total boyta.

Vattenkostnad/kvm (kr)

Föreningens vattenkostnader dividerat med total boyta.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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.

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 – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 186 892	522 382	78 652	-2 784 763	-39 267	7 963 896
Disposition av föregående års resultat:			22 221	-61 488	39 267	0
Årets resultat					-293 648	-293 648
Belopp vid årets utgång	10 186 892	522 382	100 873	-2 846 251	-293 648	7 670 248

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 846 252
årets förlust	-293 648
	-3 139 900

behandlas så att	
till reservfond avsättes	22 221
ur fonden ianspråk tas	-100 873
i ny räkning överföres	-3 061 248
	-3 139 900

Upplysning förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

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

RT
22
ML
B7
Ø

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	646 545	636 901
Övriga rörelseintäkter		58 038	-1
Summa rörelseintäkter		704 583	636 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-719 056	-444 965
Fastighetsskatt/-avgift		-23 309	-22 539
Övriga externa kostnader	4	-44 708	-35 838
Personalkostnader	5	-12 692	-12 693
Avskrivningar		-103 436	-103 436
Summa rörelsekostnader		-903 201	-619 470
Rörelseresultat		-198 618	17 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		724	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 754	-56 697
Summa finansiella poster		-95 030	-56 697
Resultat efter finansiella poster		-293 648	-39 267
Årets resultat		-293 648	-39 267

Handwritten signatures and initials: "Handwritten signature" and "RT ML22".

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	8 945 875	9 042 569
Mark		3 472 745	3 472 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	19 705	26 447
Summa materiella anläggningstillgångar		12 438 325	12 541 761

Summa anläggningstillgångar

12 438 325

12 541 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		360	360
Övriga fordringar	8	208 675	348 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 665	25 128
Summa kortfristiga fordringar		235 700	374 011

Kassa och bank

Kassa och bank		0	671
Summa kassa och bank		0	671
Summa omsättningstillgångar		235 700	374 682

SUMMA TILLGÅNGAR

12 674 025

12 916 443

Handwritten signature and initials:
Z.T. ML 22

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		10 186 892	10 186 892
Upplåtelseavgifter		522 382	522 382
Fond för yttre underhåll		100 873	78 652
Summa bundet eget kapital		10 810 147	10 787 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 846 252	-2 784 763
Årets resultat		-293 648	-39 267
Summa fritt eget kapital		-3 139 900	-2 824 030
Summa eget kapital		7 670 247	7 963 896

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	3 600 838
Summa långfristiga skulder		0	3 600 838

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 900 838	1 200 000
Leverantörsskulder		7 760	29 549
Skatteskulder		3 330	3 149
Övriga skulder		413	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	91 437	119 011
Summa kortfristiga skulder		5 003 778	1 351 709

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 674 025 12 916 443

ML ghu
R.T. Byg O

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-293 648	-39 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103 436	103 436
Förändring skatteskuld/fordran	181	-19 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-190 031	44 723
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 443	19 748
Förändring av leverantörsskulder	-21 789	23 219
Förändring av kortfristiga skulder	-27 161	23 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300 425	111 538
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 931
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	0
Årets kassaflöde	-200 425	105 607
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	348 990	243 383
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	148 565	348 990

ML
R.T
H
B
Ø

Noter

Not 1 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
Fastighetsförbättringar	45 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	512 490	504 085
Hysesintäkter, bostad	86 133	84 444
Hysesintäkter, garage	31 950	32 400
Kabel-TV	15 972	15 972
	646 545	636 901

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	6 268	6 109
Städkostnader	15 733	12 566
Snöröjning/sandning	2 588	0
Myndighetskrav	0	2 400
Besiktningsskostnader	4 776	0
Reparationer	29 475	45 939
Planerat underhåll	296 956	15 581
Fastighetsel	221 180	226 744
Uppvärmning	25 500	30 675
Vatten och avlopp	66 769	50 377
Avfallshantering	22 527	17 478
Försäkringskostnader	16 248	15 553
Kabel-TV	10 624	10 564
Förbrukningsinventarier	0	6 649
Förbrukningsmaterial	413	4 330
	719 057	444 965



Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	754	0
Revisionsarvode	6 300	6 000
Ekonomisk förvaltning	27 313	25 320
Övriga förvaltningskostnader	10 341	4 518
	44 708	35 838

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	2 692	2 693
	12 692	12 693

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 199 471	10 199 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 199 471	10 199 471
Ingående avskrivningar	-1 156 902	-1 060 208
Årets avskrivningar	-96 694	-96 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 253 596	-1 156 902
Utgående redovisat värde	8 945 875	9 042 569
Taxeringsvärden byggnader	10 876 000	10 876 000
Taxeringsvärden mark	5 307 000	5 307 000
	16 183 000	16 183 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 129	28 198
Inköp	0	5 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 129	34 129
Ingående avskrivningar	-7 682	-940
Årets avskrivningar	-6 742	-6 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 424	-7 682
Utgående redovisat värde	19 705	26 447

ML
R.T.
D

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	60 110	204
Avräkningskonto förvaltare	148 565	348 319
	208 675	348 523

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	3 356	3 165
Ekonomisk förvaltning	7 245	6 803
Fastighetsförsäkring	14 293	13 389
Telia	1 771	1 771
	26 665	25 128

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,04	2024-08-23	3 600 838	3 600 838
Swedbank Hypotek	4,997	2024-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	4,980	2024-03-28	200 000	200 000
Swedbank Hypotek	5,547	2024-02-28	100 000	0
			4 900 838	4 800 838
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 900 838	-1 200 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 4 900 838 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

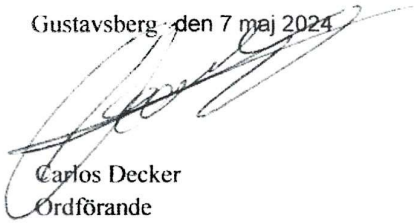
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	8 016	5 922
Styrelsearvoden	5 000	10 000
Sociala avgifter	1 652	3 305
Revision	6 300	12 000
Fastighetsel	25 098	29 034
Reparationer och underhåll	0	17 381
Övriga poster	0	6 250
Förutbetalda avgifter och hyror	45 371	35 119
	91 437	119 011

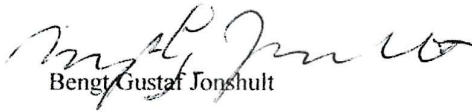
Handwritten signatures and initials:
Th
K.T. 22
ML
Ø

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
	5 200 000	5 200 000

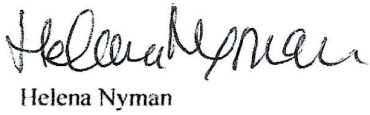
Gustavsberg den 7 maj 2024

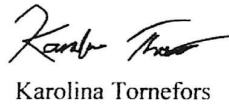

Carlos Decker
Ordförande


Bengt Gustaf Jonshult


Lisa Lanning


Martin Lindkvist


Helena Nyman


Karolina Tornefors

Min revisionsberättelse har lämnats

25/5-2024


Henrik Sundström
Revisor