

Årsredovisning för

Brf Lidköpingskulle 3

769607-5162

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lidköpingskulle 3, 769607-5162, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Philip Skager	Ordförande	2024
Lisa Isacson Berglund	Ledamot	2024
Vendela Norrman	Ledamot	2024

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Trolle Jacobson	Suppleant	2024
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Lisa Jonsson	Medlemsrevisor	2024
--------------	----------------	------

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning		2024
------------------------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Lektorn 3 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2032-09-30. Byggnaden har 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1942. Fastigheten är belägen på Lidköpingsvägen 22-24.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok

13

Total tomtarea: 881 kvm

Total bostadsarea: 624 kvm

Total lokalarea: 20 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst

Yta

F. Pettersson Kakel & Bygg AB

20 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Smart Förvaltning Sverige AB

Städning

Fortum Markets AB

Elavtal avseende volym

Anticimex Försäkringar AB

Skadedjursbekämpning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 180 kr och planerat underhåll för 896 251 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 112 700 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	532	469	473	467
Resultat efter finansiella poster	-1 078	-148	-139	-819
Förändring av underhållsfond	-113	113	-	-330
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-830	-126	-4	-354
Sparande, kr / kvm	-73	-21	252	312
Soliditet (%)	61	71	72	71
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	740	672	672	672
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	89	89	90
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	740	672	672	672
Lokalhyra, kr / kvm	1 292	1 240	830	1 200
Driftskostnad, kr / kvm	527	530	333	299
Energikostnad, kr / kvm	286	293	159	122
Ränta, kr / kvm	205	60	39	37
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	175	175	175	175
Lån, kr / kvm	5 401	4 058	4 058	3 592
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	5 574	4 188	4 188	3 707
Räntekänslighet (%)	8	6	6	5
Snittränta (%)	3,80	1,48	0,96	1,02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 245 841	112 700	-2 546 369	-148 042
Disposition enligt föreningsstämma			-148 042	148 042
Avsättning till underhållsfond		112 700	-112 700	
Ianspråktagande av underhållsfond		-225 400	225 400	
Årets resultat				-1 077 635
Vid årets slut	9 245 841	-	-2 581 711	-1 077 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 694 411
Årets resultat före fondförändring	-1 077 635
Årets avsättning till underhållsfond	-112 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 400
Summa över/underskott	-3 659 346

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 659 346
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	502 141	462 578
Övriga rörelseintäkter	3	29 359	6 338
Summa rörelseintäkter		531 500	468 916
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 271 692	-370 725
Övriga kostnader	7	-50 168	-49 799
Personalkostnader	8	-23 655	-23 184
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-134 667	-134 667
Summa rörelsekostnader		-1 480 182	-578 375
Rörelseresultat		-948 682	-109 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 359	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 312	-38 768
Summa finansiella poster		-128 953	-38 583
Resultat efter finansiella poster		-1 077 635	-148 042
Årets resultat		-1 077 635	-148 042

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	9 001 373	9 127 481
Inventarier, maskiner och installationer	11	14 978	23 537
Summa materiella anläggningstillgångar		9 016 351	9 151 018
Summa anläggningstillgångar		9 016 351	9 151 018
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 627	4 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	36 211	32 245
Summa kortfristiga fordringar		69 838	36 541
<i>Kassa och bank</i>	13	134 236	245 838
Summa omsättningstillgångar		204 074	282 379
SUMMA TILLGÅNGAR		9 220 425	9 433 397

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 245 841	9 245 841
Underhållsfond		-	112 700
Summa bundet eget kapital		9 245 841	9 358 541
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 581 711	-2 546 368
Årets resultat		-1 077 635	-148 042
Summa fritt eget kapital		-3 659 346	-2 694 410
Summa eget kapital		5 586 495	6 664 131
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	2 613 296	-
Summa långfristiga skulder		2 613 296	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	865 000	2 613 296
Leverantörsskulder		23 471	37 458
Skatteskulder		2 527	1 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	129 636	116 895
Summa kortfristiga skulder		1 020 634	2 769 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 220 425	9 433 397

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-948 682	-109 459
Avskrivningar	134 667	134 667
	-814 015	25 208
Erhållen ränta	3 359	185
Erlagd ränta	-132 312	-38 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-942 968	-13 375
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-33 297	-8 283
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-337	56 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-976 602	34 596
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 478 296	2 613 296
Amortering av låneskulder	-2 613 296	-2 613 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	865 000	-
Årets kassaflöde	-111 602	34 596
Likvida medel vid årets början	245 838	211 242
Likvida medel vid årets slut	134 236	245 838

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	200 år
Värmepump/kylanläggning	20 år
Stambyte	30 år
Fönsterrenovering	20 år
Maskiner	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	461 448	419 484
Hyror p-platser	14 857	18 300
Övriga objekt	25 836	24 794
Summa	502 141	462 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 416
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 965
Övriga intäkter	29 359	1 957
Summa	29 359	6 338

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 28 836 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 581	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 400
VA & sanitet, installationer	5 200	-
Värme, installationer	25 399	-
Husropp	-	6 080
Summa	36 180	29 480

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Husropp, balkonger	896 251	-
Summa	896 251	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	21 887	20 977
Städning	32 295	30 900
Besiktningskostnader	-	31 263
Förbrukningsmaterial	7 907	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 916	2 366
El	153 630	163 854
Vatten och avlopp	30 418	24 692
Avfallshantering	16 312	13 627
Försäkringar	8 471	7 141
Tomträttsavgälder	66 425	46 425
Summa	339 261	341 245

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	41 224	40 544
Övriga förvaltningskostnader	7 612	4 642
Bankkostnader	532	644
Övriga externa tjänster	-	3 969
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	50 168	49 799

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Summa	18 000	18 000
Sociala avgifter	5 655	5 184
Summa	23 655	23 184

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	126 108	126 108
Inventarier, maskiner och installationer	8 559	8 559
Summa	134 667	134 667

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	11 056 095	11 056 095
	11 056 095	11 056 095
Utgående anskaffningsvärden	11 056 095	11 056 095
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 928 614	-1 802 506
	-1 928 614	-1 802 506
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 108	-126 108
	-126 108	-126 108
Utgående avskrivningar	-2 054 722	-1 928 614
Redovisat värde	9 001 373	9 127 481
Varav		
Byggnader	9 001 373	9 127 481
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 800 000	18 800 000
Lokaler	123 000	123 000
Totalt taxeringsvärde	18 923 000	18 923 000
Varav byggnader	7 123 000	7 123 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	90 910	90 910
	90 910	90 910
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	90 910	90 910
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-67 373	-58 814
	-67 373	-58 814
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 559	-8 559
	-8 559	-8 559
<i>Utgående avskrivningar</i>	-75 932	-67 373
Redovisat värde	14 978	23 537

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	36 211	32 245
Summa	36 211	32 245

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	102 146	214 383
Sparkonto Nordea	28 264	27 737
Sparkonto Marginalen Bank	3 826	3 718
Summa	134 236	245 838

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	865 000	2 613 296
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 613 296	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 478 296	2 613 296

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	3 478 296	2 613 296
Summa	3 478 296	2 613 296

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea*	4,95 %	2024-03-15	-	865 000	-	865 000
Nordea	4,93 %	2025-11-10	2 613 296	-	-	2 613 296
Summa			2 613 296	865 000	-	3 478 296

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 2 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 4,82 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	17 742	21 684
Upplupna räntekostnader	21 347	18 388
Förutbetalda intäkter	61 075	38 160
Upplupna driftskostnader	29 472	38 663
Summa	129 636	116 895

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 542 000	6 542 000
Summa ställda säkerheter	6 542 000	6 542 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Philip Skager
Styrelseordförande

Lisa Isacson Berglund

Vendela Norrman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Lisa Jonsson
Medlemsrevisor

