

Årsredovisning 2023

Brf Kilen 5

716419-1707



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kilen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Uppllysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kilen 5	2001	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 646 kvm. Byggnadernas totalyta är 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Berg Holmström	Ordförande
Mia Breitholtz	Styrelseledamot
Ulrika Alm	Styrelseledamot
Marie Viktoria Montin Hedberg	Ledamot
Emelie Sundberg	Suppleant

Firmateckning

två i föreningen

Revisorer

Hans Filip Ruhdensjö Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte balkongdörrar
Byte och genomgång av radioatorer
- 2020** ● Tak och fasadrenovering
Justering av ventilationsflöden
- 2019** ● Nytt staket mot Kilen 4
Dränering av grunden från B-porten längs gavel och fasad mot norr.
Trapphusrenovering, målning samt ny belysning och omdragning av el.
Stamspolning
- 2017** ● Sotning
- 2016** ● Byte plastmatta i trapphus
Byte entrédörrar

Planerade underhåll

- 2023** ● Ny cykelparkering planeras under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgiften 7,5% från 1/1-2023 och 5% från 1/7-2023

ca 50 000 i ersättning för juristkostnader

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	439	397	386	380
Resultat efter fin. poster	-157	-132	-15	-2 527
Soliditet (%)	61	62	63	63
Yttre fond	0	0	0	20
Taxeringsvärde	22 600	22 600	16 600	16 600
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	626	563	544	536
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	91,5	91,1	91,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 650	5 650	5 650	5 650
Skuldsättning per kvm totalyta	5 650	5 650	5 650	5 650
Sparande per kvm totalyta	-121	-83	101	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	203	204	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,01	1,48	1,34	1,16
Räntekänslighet (%)	9,02	10,04	10,39	10,54

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning om negativt resultat

Negativt resultat är eftersläpning av fastarenovering och omläggning av tak.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 297	-	-	7 297
Upplåtelseavgifter	1 934	-	-	1 934
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 892	-132	-	-3 024
Årets resultat	-132	132	-157	-157
Eget kapital	6 207	0	-157	6 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 024
Årets resultat	-157
Totalt	-3 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 182
	-3 182

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	439	397
Övriga rörelseintäkter	3	56	-0
Summa rörelseintäkter		495	397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-327	-273
Övriga externa kostnader	8	-110	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79	-79
Summa rörelsekostnader		-516	-477
RÖRELSERESULTAT		-21	-80
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-146	-54
Summa finansiella poster		-137	-53
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157	-132
ÅRETS RESULTAT		-157	-132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 914	8 982
Markanläggningar	11	136	139
Maskiner och inventarier	12	71	79
Summa materiella anläggningstillgångar		9 121	9 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 121	9 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	35
Summa kortfristiga fordringar		38	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		698	794
Summa kassa och bank		698	794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		736	832
SUMMA TILLGÅNGAR		9 857	10 032

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 231	9 231
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		9 232	9 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 024	-2 892
Årets resultat		-157	-132
Summa fritt eget kapital		-3 182	-3 024
SUMMA EGET KAPITAL		6 050	6 207
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 650	3 650
Leverantörsskulder		50	75
Skatteskulder		34	33
Övriga kortfristiga skulder		-2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	75	68
Summa kortfristiga skulder		3 807	3 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 857	10 032

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-21	-80
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	79	79
	58	-1
Erhållen ränta	10	1
Erlagd ränta	-140	-50
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-73	-50
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23	33
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96	-17
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96	-17
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	794	811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	698	794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kilen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	405	364
Hysesintäkter, p-platser	32	29
Övriga intäkter	2	5
Summa	439	397

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	4	0
Försäkringsersättning	52	0
Summa	56	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	0	4
Trädgårdsarbete	4	1
Besiktning och service	4	4
Summa	8	10

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	115	73
Tvättstuga	1	0
Fönster	15	0
Summa	131	73

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	15	25
Uppvärmning	100	91
Vatten	16	16
Sophämtning	12	11
Summa	143	143

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25	24
Kabel-TV	2	2
Fastighetsskatt	17	21
Summa	45	47

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska kostnader	85	103
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Ekonomisk förvaltning	21	21
Summa	110	125

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146	54
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	146	54

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 473	9 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 473	9 473
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-491	-423
Årets avskrivning	-68	-68
Utgående ackumulerad avskrivning	-559	-491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 914	8 982
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700</i>	<i>2 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000	12 000
Taxeringsvärde mark	10 600	10 600
Summa	22 600	22 600

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170	170
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170	170
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31	-27
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-34	-31
Utgående restvärde enligt plan	136	139

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	276	276
Utgående anskaffningsvärde	276	276
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-197	-190
Avskrivningar	-8	-8
Utgående avskrivning	-205	-197
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71	79

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Försäkringspremier	27	25
Kabel-TV	1	1
Räntor	0	0
Förvaltning	5	5
Summa	38	35

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,02 %	1 275	1 275
Swedbank	2024-01-28	5,02 %	2 375	2 375
Summa			3 650	3 650
Varav kortfristig del			3 650	3 650

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 650 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	2	3
Uppvärmning	14	13
Utgiftsräntor	22	16
Förutbetalda avgifter/hyror	37	36
Summa	75	68

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 500	6 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Amortering av lån med 500 000kr Ersättning för jurist kostnader med 90 000kr

Underskrifter

Solna, 2024-04-16

Ort och datum

Eva Berg Holmström

Eva Berg Holmström
Ordförande

Mia Breitholtz

Mia Breitholtz
Styrelseledamot

Ulrika Alm

Ulrika Alm
Styrelseledamot

Marie Viktoria Montin Hedberg

Marie Viktoria Montin Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

Hans Filip Ruhdensjö

Hans Filip Ruhdensjö
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Kilen 5, Solna

Jag har granskat Årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kilen 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar och årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- Att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna, 2024-04-09

Filip Ruhdensjö
Internrevisor

