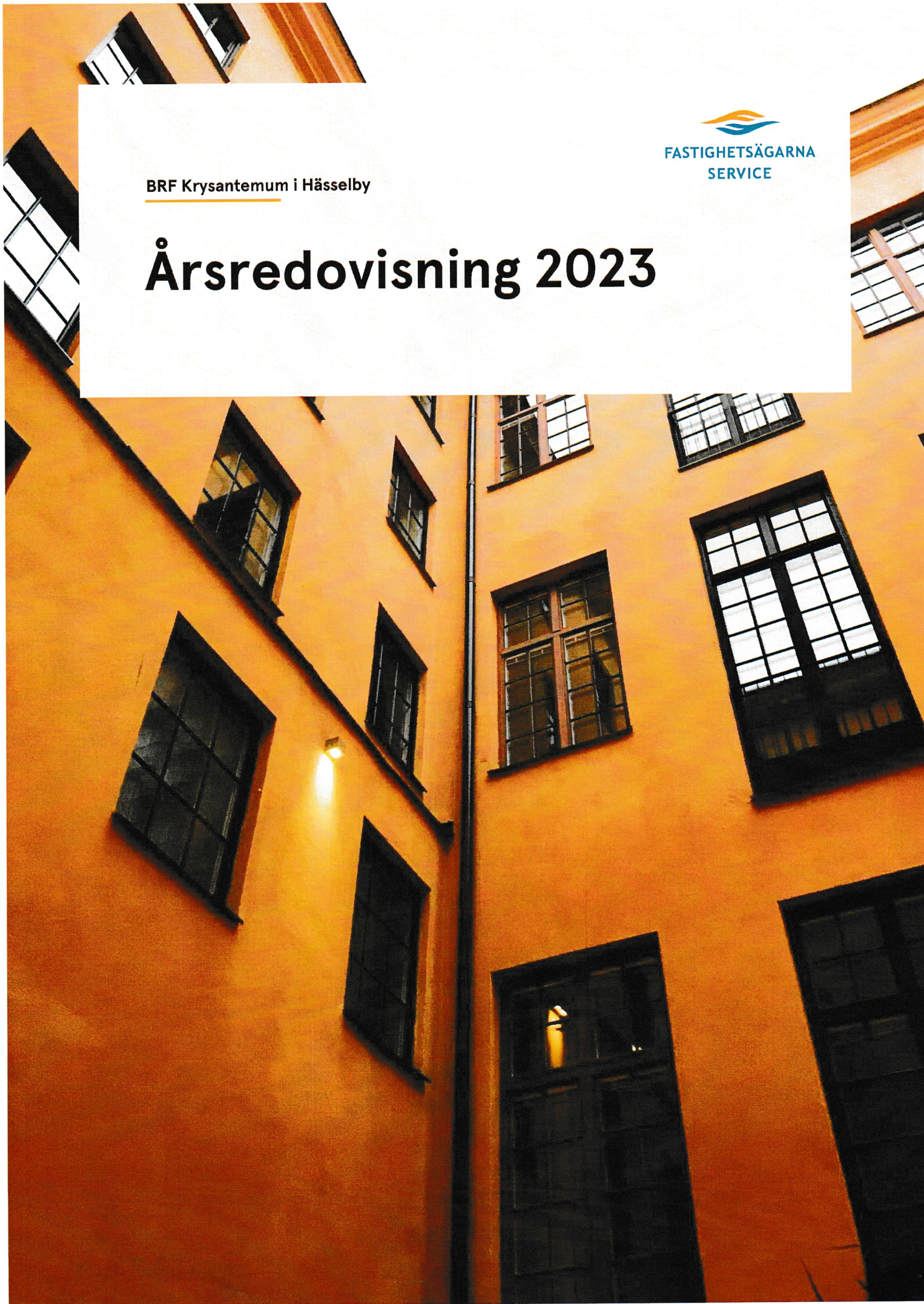


BRF Krysantemum i Hässelby

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Krysanterum

769629-7378

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Krysanterum i Hässelby (769629-7378) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Krysanterum 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sällhetsvägen 26-68 / Sällhetsvägen 26-75 / Sällhetsvägen 33-75. Krysanterum 3 byggdes år 2016. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
44	Lägenheter, bostadsrätt	3 861
14	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 27 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erica Mattsson	Ordförande
Kerem Kücükgöl	Ledamot
Erik Hederberg	Ledamot
Shwan Kareem	Ledamot
Douglas Gileborn	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerem Kücükgöl och Douglas Gileborn.

Föreningens firma tecknas av Erica Mattsson och Erik Hederberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Christensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Byggt en lekplats

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Inga planerade underhåll

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 2 procent.

Under nästa år planerar föreningen eventuellt ytterligare avgiftsförändringar.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 77 st. Under året har 2 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 79 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Underhållsplan	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Är årets resultat en förlust?

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 373	2 283	2 275	2 284
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 479	-2 300	-1 169	-1
Soliditet (%)	70,9	71	73,9	74,1
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	607	584		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	13 163	13 292		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	13 163	13 292		
Räntekänslighet %	22	23		
Sparande kr/kvm totalyta	-89	-51		
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	92	98		

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	139 995 000	2 780 000		-6 763 858	-2 300 013	133 711 129
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-2 300 013	2 300 013	
Årets resultat					-2 478 988	-2 478 988
Belopp vid årets utg	139 995 000	2 780 000	-	-9 063 871	-2 478 988	131 232 141

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-9 063 871
Årets resultat	-2 478 988
Totalt	-11 542 859

Avsättning till yttre fond enl underhållsplan	-826 960
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-
Balanseras i ny räkning	-10 715 899
Totalt	-11 542 859

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 373 226	2 283 249
Övriga rörelseintäkter	3	165 743	28 348
		<u>2 538 969</u>	<u>2 311 597</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 427 173	-1 556 688
Övriga externa kostnader	5	-38 438	-227 343
Personalkostnader	6	-93 307	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 137 255	-2 011 416
Rörelseresultat		<u>-1 157 204</u>	<u>-1 549 560</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 381	386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 371 165	-750 839
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 478 988</u>	<u>-2 300 013</u>
Resultat före skatt		<u>-2 478 988</u>	<u>-2 300 013</u>
Årets resultat		<u>-2 478 988</u>	<u>-2 300 013</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	180 101 696	175 946 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	5 939 407
		180 101 696	181 886 384
Summa anläggningstillgångar		180 101 696	181 886 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	9 641
Övriga fordringar	8	2 090 764	2 095 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 375	52 150
		2 161 139	2 156 836
Kassa och bank	10	2 760 767	4 185 765
Summa omsättningstillgångar		4 921 906	6 342 601
SUMMA TILLGÅNGAR		185 023 602	188 228 985

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 995 000	139 995 000
Upplåtelseavgifter		2 780 000	2 780 000
		<u>142 775 000</u>	<u>142 775 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 063 871	-6 763 858
Årets resultat		-2 478 988	-2 300 013
		<u>-11 542 859</u>	<u>-9 063 871</u>
Summa eget kapital		<u>131 232 141</u>	<u>133 711 129</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	50 450 750	50 946 750
		<u>50 450 750</u>	<u>50 946 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	372 000	372 000
Leverantörsskulder		17 059	105 750
Övriga kortfristiga skulder	12	2 562 142	2 560 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	389 510	533 050
		<u>3 340 711</u>	<u>3 571 106</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>185 023 602</u>	<u>188 228 985</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 157 204	-1 549 560
Avskrivningar		2 137 255	2 011 416
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 321 785	-750 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-341 734	-288 597
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		9 641	-2 802
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		4 283	8 171
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-88 691	103 780
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-159 930	308 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-576 431	128 615
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-352 567	-5 939 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-352 567	-5 939 407
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån			5 952 000
Amortering lån		-496 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-496 000	5 952 000
Årets kassaflöde		-1 424 998	141 208
Likvida medel vid årets början		4 185 765	4 044 557
Likvida medel vid årets slut		2 760 767	4 185 765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är fördelad på följande komponenter:

Komponent	Fördelning, %	Avskrivningstid, år
Stomme & grund	30	100
Stomkompletteringar/innerväggar	19	50
Yttertak	2	50
Fasad	5	50
Fönster, yttre	3	50
Ventilation	2	30
Inre ytskikt - BRF-innehavarnas eget ansvar	26	-
Installationer utom bergvärme	7	50
Restpost	6	50
Balkonger	5	50
	105	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 344 810	2 255 624
Hyror	28 416	27 625
Summa	2 373 226	2 283 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	13 512	12 306
Övriga intäkter	152 231	16 042
Summa	165 743	28 348

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel		2 930
Städning	750	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	22 393
Trädgårdsskötsel	14 031	
Reparationer	156 813	2 779
Underhåll		90 354
Försäkringspremie	75 892	67 488
Samfällighet	597 395	584 111
Värmerabatt, hyresavi	442 992	442 992
Förbrukningsinventarier	799	8 173
Övriga fastighetskostnader	1 403	5 690
Kabel-tv/Bredband/IT	55 962	54 746
Förvaltningsarvode ekonomi	56 194	55 042
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 380	-
Panter och överlåtelser	14 110	18 118
Juridiska åtgärder		192 075
Övriga externa tjänster	9 452	9 797
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 427 173	1 556 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lämnade skadestånd		191 030
Konsultarvode		12 500
Revisionarvode	38 438	23 813
Summa	38 438	227 343

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga arvoden	21 000	
Sociala kostnader	22 307	15 710
Totalt	93 307	65 710

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	155 170 522	155 170 522
-Markanläggningar	6 956 394	6 956 394
-Mark	25 888 764	25 888 764
-Pågående ombyggnationer		5 939 407
-Omklassificering byggnad, balkonger	6 291 974	-
	194 307 654	193 955 087
-Vid årets början	-12 068 703	-10 057 287
-Årets avskrivning enligt plan	-2 137 255	-2 011 416
	-14 205 958	-12 068 703
Redovisat värde vid årets slut	180 101 696	181 886 384
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 482 000	56 482 000
Mark	42 900 000	42 900 000
	99 382 000	99 382 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på entreprenörer	1 573 338	1 573 338
Fordringar HBY Klöv	495 604	495 604
Fordringar leverantörer	21 787	26 070
Skattekonto	35	33
Summa	2 090 764	2 095 045

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Parkeringsintäkter	15 172	15 172
Kabel-tv och bredband	14 158	13 980
Fastighetsförsäkring	26 447	22 998
Fastighetsägarna ekon förvaltning	14 598	-
Summa	70 375	52 150

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 760 767	4 185 765
Summa	2 760 767	4 185 765

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB Bolån	2025-06-28	0,80%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2024-09-28	4,78%	15 000 000	-	15 000 000
SEB Bolån	2024-05-28	2,84%	15 366 750	-	15 366 750
SEB Bolån	2024-08-28	4,46%	5 456 000	-	5 952 000
			50 822 750		51 318 750
Varav långfristig del			15 000 000		30 366 750
Varav kortfristig del			35 822 750		20 952 000

Kommande års planerade amortering är 372 000 kr

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till entreprenör	495 604	495 604
Skuld HBY Klöv	1 573 338	1 573 338
Skulder till leverantörer	493 200	491 364
Summa	2 562 142	2 560 306

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	178 019	152 551
Upplupna utgiftsräntor	182 491	4 388
Upplupet revisionsarvode	29 000	22 000
Krysantemums Samfällighetsförening		354 111
Summa	389 510	533 050

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	51 566 750	51 566 750
Totalt	51 566 750	51 566 750

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Underskrifter

Stockholm 2024-04-20



Erica Mattsson



Kerem Küçükgül



Erik Hederberg

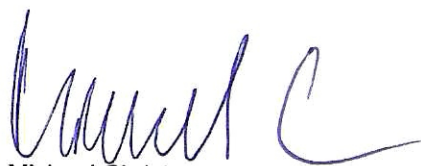


Shwan Kareem



Douglas Gileborn

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-20



Michael Christensson
Sonora Revision