

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Kilgrunden**

769631-0452

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Styrelsen för Brf Kilgrunden, 769631-0452, avger härmed följande årsredovisning.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har genomförts 3 stycken höjningar av avgiften, först vid årsskiftet med 12,5%, därefter från första juli med 8%, och slutligen från 1 november med ytterligare 18,5%. Detta pga de kraftigt ökade räntorna på föreningens lån.

### Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Grunden 1 i Strängnäs kommun med adress Radhusslingan 24-46 med äganderätt. Fastigheten består av 12 lägenheter i radhusform med två plan bebyggda i två st huskroppar fördelat på 6 lägenheter i varje huskropp.

Lägenhetsfördelningen:

12 st 4 r o k

Bostadsarean är 1 152 kvm. Nybyggnadsår 2017, värdeår 2017.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

### Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ema Jarnving	Ordförande
Hoda Khaskie	Ledamot
Catarina Berterud	Ledamot

Martin Butrus	Suppleant
Tomas Johansson	Suppleant

### Revisor

LR Revision & Redovisning

### Valberedning

Thony Jarnving  
Liselotte Johansson

### Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-06-04

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 12 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 18 (18).

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse betalas av säljare.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	772 800	621 324	597 539
Resultat efter finansiella poster	-244 569	-145 387	-160 790
Soliditet, %	60	61	61
Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt	671	539	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	100	
Skuldsättning per m2	10 764	10 837	
Skuldsättning per m2 upplåten med bostadsrätt	10 764	10 837	
Sparande per m2	14	100	
Energikostnad per m2	53	86	
Räntekänslighet %	16	20	

För definition av nyckeltalen se not 1.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av Digital Fastighetsförvaltning i Norden AB.

Värdeår för föreningen är 2017 vilket innebär att fastighetsskatt inte är aktuell förrän år 2032.

Föreningen har förhandlat och villkorsändrat 2 av sina lån hos Swedbank hypotek, dels det rörliga lånet som 231023 blev ett fasträntelån med bunden ränta till 261023 på 4,79%, dels det fasta lån som förföll 231124, som nu har fast ränta på 4,31% till 271125 (tidigare ränta 1,51%).

Räntekostnaderna för föreningen är nu i det nya ränteläget betydligt större än tidigare år, vilket gjort föreningens ekonomi och likviditet ansträngd. Detta har gjort att det under 2023 har genomförts 3 stycken höjningar av avgiften, först vid årsskiftet med 12,5%, därefter från första juli med 8%, och slutligen från 1 november med ytterligare 18,5%.

Med dessa höjningar, samt omvandlingen till fasta räntor, ser styrelsen att ekonomin ska vara balanserad, under förutsättning att ränteläget inte ytterligare försämras inför det fasta lån som ska omförhandlas i juni 2024.

### Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust, vilket beror på de kraftigt ökade räntekostnaderna samt avskrivningar. Det justerade resultatet med återlagda avskrivningar visar ändå att föreningen går med en liten vinst, vilket visar att föreningens årsavgifter täcker de löpande kostnaderna. Föreningen har under året höjt avgiften vid 3 tillfällen för att balansera upp ekonomin.

EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	20 940 000			20 940 000
Fond för yttre underhåll	270 720			270 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 210 720</b>			<b>21 210 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 617 257		-145 387	-1 471 870
Årets resultat	-244 569	-244 569	145 387	-145 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 861 826</b>			<b>-1 617 257</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 348 894</b>			<b>19 593 463</b>

### Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-244 569
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond då underhållsplan ännu ej är genomarbetad	-1 617 257
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 861 826</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 861 826</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning 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	772 800	621 324
Övriga rörelseintäkter	3	51 700	1
		<u>824 500</u>	<u>621 325</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	4	-318 768	-181 711
Övriga externa kostnader	5	-53 619	-56 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-260 636	-260 637
<b>Rörelseresultat</b>		<u>191 477</u>	<u>122 854</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 046	-268 241
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-244 569</u>	<u>-145 387</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-244 569</u>	<u>-145 387</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-244 569</b></u>	<u><b>-145 387</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	31 812 292	32 072 928
		<u>31 812 292</u>	<u>32 072 928</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>31 812 292</u>	<u>32 072 928</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		167 400	-
Övriga fordringar		29	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12 876	8 787
		<u>180 305</u>	<u>8 816</u>
<b>Kassa och bank</b>		93 697	59 039
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>274 002</u>	<u>67 855</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>32 086 294</u>	<u>32 140 783</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 940 000	20 940 000
Fond för yttre underhåll	9	270 720	270 720
		<u>21 210 720</u>	<u>21 210 720</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 617 257	-1 471 870
Årets resultat		-244 569	-145 387
		<u>-1 861 826</u>	<u>-1 617 257</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 348 894</u>	<u>19 593 463</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	8 220 800	4 100 625
		<u>8 220 800</u>	<u>4 100 625</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 179 725	8 383 325
Leverantörsskulder		10 743	10 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	326 132	53 342
		<u>4 516 600</u>	<u>8 446 695</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>32 086 294</u>	<u>32 140 783</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>59 039</b>	<b>76 974</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	824 500	621 325
	<b>824 500</b>	<b>621 325</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-372 387	-237 834
Finansiella kostnader	-436 046	-268 241
Minskning av långfristiga skulder	-83 425	-94 100
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	273 505	-38 766
Ökning av kortfristiga fordringar	-171 489	-319
	<b>-789 842</b>	<b>-639 260</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>93 697</b>	<b>59 039</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>34 658</b>	<b>-17 935</b>

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	100 år	100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Definition nyckeltal

### 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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

#### Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Energikostnad per m<sup>2</sup>*

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Not 2**

**ÅRSavgIFTER**

Årsavgifter

**Summa**

<b>2023</b>	<b>2022</b>
-772 800	621 324
<b>-772 800</b>	<b>621 324</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

Försäkringsersättning

**Summa**

<b>2023</b>	<b>2022</b>
51 700	-
<b>51 700</b>	<b>-</b>

**Not 4**

**DRIFTSKOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Snöröjning / sandning

Förbrukningsmaterial

**Summa**

<b>2023</b>	<b>2022</b>
32 688	20 000
-	108
<b>32 688</b>	<b>20 108</b>

**Reparationer**

Lås

Ventilation

Elinstallation

**Summa**

	318
123 501	5 000
	1 839
<b>123 501</b>	<b>7 157</b>

**Taxebundna kostnader**

Vatten

Sophämtning/renhållning

**Summa**

60 907	98 755
80 741	36 211
<b>141 648</b>	<b>134 966</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring

**Summa**

20 931	19 480
<b>20 931</b>	<b>19 480</b>

**TOTALT DRIFTSKOSTNADER**

<b>318 768</b>	<b>181 711</b>
----------------	----------------

**Not 5**

**ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER**

Kreditupplysning

Ersättning till revisor

Föreningskostnader

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader, övriga

Redovisningstjänster, DFN AB

Administration

<b>2023</b>	<b>2022</b>
	550
17 563	12 250
	50
4 956	33 360
	6 588
21 800	
	265

Konsultarvoden	5 000	
Bankkostnader	3 880	3 060
Övriga ej avdragsgilla kostnader	420	
<b>Summa</b>	<b>53 619</b>	<b>56 123</b>

**Not 6**

**AVSKRIVNINGAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggnad	260 636	260 637
<b>Summa</b>	<b>260 636</b>	<b>260 637</b>

**Not 7**

**BYGGNADER OCH MARK**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	33 376 109	33 376 109
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 376 109</b>	<b>33 376 109</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-1 303 181	-1 042 544
Årets avskrivningar enligt plan	-260 636	-260 637
Utgående avskrivning enligt plan	-1 563 817	-1 303 181

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>31 812 292</b>	<b>32 072 928</b>
	7 312 498	7 312 498

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	13 248 000	13 248 000
Taxeringsvärde mark	4 716 000	4 716 000
	<b>17 964 000</b>	<b>17 964 000</b>

**Not 8**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	12 876	8 787
	<b>12 876</b>	<b>8 787</b>

**Not 9**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	270 720	216 576
Reservering enligt ekonomiska planen då underhållsplan ännu inte är genomarbetad		54 144
<b>Vid årets slut</b>	<b>270 720</b>	<b>270 720</b>

**Not 10**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	4,79%	4 149 500	4 149 500	2026-10-23
Swedbank Hypotek AB	4,31%	4 110 400	4 139 725	2027-11-25
Swedbank Hypotek AB	4,000%	4 100 625	4 139 725	2024-06-19
Sparbanken Rekarne	6%	40 000	55 000	2026-08-30/rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 400 525</b>	<b>12 483 950</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-4 179 725</b>	<b>-8 383 325</b>	
		<b>8 220 800</b>	<b>4 100 625</b>	

**Not 11**

<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader	84 289	3 230
Vatten & återvinning SEVAB	11 443	10 112
Förutbetalda avgifter och hyror	230 400	40 000
	<b>326 132</b>	<b>53 342</b>

**Not 12**

<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 036 000	13 036 000
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

## Underskrifter

Strängnäs

\_\_\_\_\_  
Ema Jarnving Datum  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Catarina Berterud Datum  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hoda Khaskie Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

\_\_\_\_\_  
Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende