



2023

ÅRSREDOVISNING BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KANTARELLBACKEN

Bostadsrättsföreningen Kantarellbacken
Org.nr 769628-0358

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Kantarellbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- * Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- * Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Föreningen har en underhållsplan som upprättades under 2022 som sträcker sig över 10 år. Underhållsplanen uppdateras löpande. Enligt föreningens underhållsplan förväntar inga större planerade underhåll inom de närmsta 5 åren.

Styrelsen

Alen Music	Ordförande
David Andersson	Ledamot
Jan Mikael Juhlin	Ledamot
Emelie Kroon	Ledamot

Kapilthas Kanesarasa	Ledamot
Marcus Birelius	Suppleant
Viktor Åberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Ün	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------	------------------	------------------

Valberedning

Martin Dage
Tobias Yden

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsmässen 1	2015	Botkyrka
Riksten 9:3	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via IF. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, vattenburen värme med radiatorer på båda våningsplanen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2015 och består av 18 småhus.
Fastigheternas värdeår är 2016

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 160 m², varav 2 160 utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	0 st
2 rok	0 st
3 rok	0 st
4 rok	0st
5 rok	18 st
>5 rok	0 st

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Elbelysning

Vattendebitering

Vattenmätning

Lån

Sophämtning/Renhållning

Snöröjning

Fastighetsförsäkring

Leverantör

Storholmen Förvaltning

Vattenfall

Botkyrka Kommun

Infometric

Nordea

SRV Återvinning AB

Fastighetsägarna

IF Skadeförsäkring AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har tagit beslut kring föreningens lån. Omläggning av lån har skett samt en större amortering.
- Fasadtvätt av alla 3 längor samt förråd.
- Avslutat garantiärende gällande tak.
- Ingen avgifthöjning har skett under 2023.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	486	486	458	488	488
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 735	9 849	9 877	9 904	9 934
Elkostnad/m ² totalyta	6	7	6	6	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	19	24	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	214	132	138	140	133
Soliditet (%)	71	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	-181	-140	-277	-132
Nettoomsättning (tkr)	1 050	1 050	1 041	1 000	1 018
Räntekänslighet (%)	20	20	0	0	0
Sparande/m ² totalyta	98	157	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	100	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	41	39	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 160 m² bostäder vilket blir totalytan i bostadsrättsföreningen.

Beräkning årsavgifter per m² är justerad för 2022 och 2023 då den ska innehålla tillägg till årsavgiften enligt nya bestämmelser.

De belopp som är 0 kr 2019-2021 är nya nyckeltal som lagts till och därför ej beräknats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 260 000	518 100	-1 093 938	-180 980	51 503 182
yttre underhåll		86 400	-86 400		0
Disposition av föregående års resultat:			-180 980	180 980	0
Årets resultat				-458 941	-458 941
Belopp vid årets utgång	52 260 000	604 500	-1 361 318	-458 941	51 044 241

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 361 317
Årets resultat	-458 942
	-1 820 259

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	-86 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	148 875
I ny räkning överföres	-1 882 734
	-1 820 259

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 049 531	1 049 719
Övriga rörelseintäkter	3	159 471	1 134
Summa rörelseintäkter		1 209 002	1 050 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-543 727	-268 852
Övriga externa kostnader	5	-89 434	-119 099
Personalkostnader	6	-52 436	-38 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-520 750	-520 750
Summa rörelsekostnader		-1 206 347	-947 404
Rörelseresultat		2 655	103 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 861	-284 491
Summa finansiella poster		-461 597	-284 429
Resultat efter finansiella poster		-458 942	-180 980
Årets resultat		-458 942	-180 980

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 655 163	71 175 913
Summa materiella anläggningstillgångar		70 655 163	71 175 913
Summa anläggningstillgångar		70 655 163	71 175 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	14 659	14 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 648	35 430
Summa kortfristiga fordringar		37 307	49 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 709 412	1 812 371
Summa kassa och bank		1 709 412	1 812 371
Summa omsättningstillgångar		1 746 719	1 862 134
SUMMA TILLGÅNGAR		72 401 882	73 038 047

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 260 000	52 260 000
Fond för yttre underhåll	10	604 500	518 100
Summa bundet eget kapital		52 864 500	52 778 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 361 317	-1 093 937
Årets resultat		-458 942	-180 980
Summa fritt eget kapital		-1 820 259	-1 274 917
Summa eget kapital		51 044 241	51 503 183
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	13 970 685	14 029 349
Summa långfristiga skulder		13 970 685	14 029 349
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 057 837	7 245 337
Leverantörsskulder		29 820	84 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	299 299	175 733
Summa kortfristiga skulder		7 386 956	7 505 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 401 882	73 038 047

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-458 942

-180 980

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

520 750

520 750

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

61 808

339 770

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

4 870

Förändring av kortfristiga fordringar

12 456

-36 826

Förändring av leverantörsskulder

-54 625

79 945

Förändring av kortfristiga skulder

123 566

2 435

Kassaflöde från den löpande verksamheten

143 205

390 194

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-246 164

-58 664

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-246 164

-58 664

Årets kassaflöde

-102 959

331 530

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 812 371

1 480 840

Likvida medel vid årets slut

1 709 412

1 812 370

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Yttre anläggning - staket	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	989 712	990 807
Vattenintäkter moms	59 783	58 876
Öresutjämning	37	36
	1 049 532	1 049 719

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	156 494	0
Övriga intäkter	2 977	1 134
	159 471	1 134

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	825	0
Snöröjning/sandning	175 834	99 726
Förbrukningsmateriel	11 246	11 620
Reparationer	7 485	0
Planerat underhåll	148 875	0
El	13 312	14 474
Vatten	74 489	70 253
Sophämtning/renhållning	31 552	36 023
Projektarvode	10 625	0
Försäkring	61 552	29 207
Avläsning mediaförbrukning	7 933	7 550
	543 728	268 853

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode extern revisor	23 375	23 125
Föreningskostnader	2 516	0
Förvaltningsarvode	22 634	21 493
Förvaltningsarvoden övriga	20 812	37 053
Fakt. pantsättningsavgift	4 912	10 728
Föreningsavgifter	4 490	10 095
Bankkostnader	6 220	6 912
Övriga kostnader	1 485	9 694
Förbrukningsinventarier	2 989	0
	89 433	119 100

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode och internrevisor	39 898	29 450
Sociala kostnader	12 538	9 253
	52 436	38 703

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnad	520 750	520 750
	520 750	520 750

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 249 730	74 249 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 249 730	74 249 730
Ingående avskrivningar	-3 073 817	-2 553 067
Årets avskrivningar	-520 750	-520 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 594 567	-3 073 817
Utgående redovisat värde	70 655 163	71 175 913
Taxeringsvärden byggnader	39 240 000	39 240 000
Taxeringsvärden mark	21 996 000	21 996 000
	61 236 000	61 236 000

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 676	12 446
Momsavräkning	1 983	1 887
	14 659	14 333

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	518 100	431 700
Reservering enligt stadgar	86 400	86 400
	604 500	518 100

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,74	2024-01-18	7 057 837	7 245 337
Nordea	1,54	2026-12-16	7 135 343	7 164 675
Nordea	1,30	2026-01-21	6 835 342	6 864 674
			21 028 522	21 274 686
Kortfristig del av långfristig skuld			7 057 837	7 245 337

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 797 702 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	39 948	29 450
Sociala avgifter	12 551	9 250
Ränta	95 397	58 084
Avgifter och hyror	103 323	78 950
Snöröjning	48 081	0
	299 300	175 734