



Årsredovisning 2023



Brf Kremlan Enskede 1

Org nr 769617-1441



www.fastum.se | Tel: 90 220

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens tomträtt för fastigheten med beteckningen Kremlan 1 och byggår 1927, belägen i Enskede inom Stockholms stad, med adress Tallkrogsvägen 8 förvärvades 2008-03-31. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 5 lägenheter, en friggebod, ett förrådshus samt 5 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med tomträtt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 478 kvm och är i sin helhet boyta.

Lägenhetsfördelningen av de 5 lägenheterna är som följer:

3 rok	4 rok	5 rok
3 st	1 st	1 st

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden är oförändrat 9 700 kr/år från och med 2017-10-01 enligt tecknat tilläggsavtal med Stockholms stad 2016-04-20.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamma förrådsbyggnaden rensades och inventerades.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB. Den löpande fastighetsskötseln och den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningen

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-06. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-11.

Styrelse

Firmatecknare är styrelsen eller två av ledamöterna i förening. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Sari Sällström	Ordförande
Magnus Evertsson	Ledamot
Magnus Sundal	Ledamot
Lina Adamsson	Ledamot
Virginia Chivilchez Aparicio	Ledamot

Revisorer

Anders Sällström	Intern revisor
------------------	----------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört ett sammanträde. Årsstämma och föreningsmöte hölls 2023-05-23.

Andrahandsuthyrning

Inga andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu inga andrahandsuthyrningar totalt.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa lagen och vid beaktningsvärda skäl bevilja andrahandsuthyrning under tidsbegränsning. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. Föreningen tar ut avgift årligen för andrahandsuthyrning, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade. Senaste förändringen ägde rum 2011 då en mindre sänkning gjordes.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering och underhåll

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande årliga reserver för framtida underhåll. De reserver som finns är placerade primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen. Föreningen har god soliditet tack vare medlemsinsatserna och därmed finns sannolikt låneutrymme vid behov.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Belåning

Styrelsen har fördelat lånen på tre. För mer info se not 11.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 45 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökningar av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 9 331 000 kr, varav markvärde 4 417 000 kr och byggnaderna 4 914 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2023 har varit 1 589 kr per bostadslägenhet.

Styrelsen för Brf Kremlan Enskede 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter har höjts totalt 15% sedan hösten 2023.

VVS arbeten -gjuta fast rör och brunn i rör schaktet -gummera gjutning/tätning i rör schaktet - åtgärder för öppning av rör schakt i fyra lägenheter.

Justringa av värmen i föreningen tilläggsisolering av vinden.

Medlemsinformation

Föreningen har 5 medlemslägenheter och därmed röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 9 medlemmar. Under året har ingen lägenhet överlåtits. Vid årets slut hade föreningen 9 medlemmar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	337	333	335
Resultat efter fin. poster (tkr)	-407	-12	56
Soliditet (%)	77	78	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	641	633	633
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 364	7 448	7 531
Sparande per kvm (kr/kvm)	-7	283	355
Räntekänslighet (%)	11	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	63	47	43
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta, tillika byggnadsyta 478 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, kabel-TV, bredband och avfallshantering. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen har ett underskott på 407 tkr. Huvudorsaken till förlusten är att föreningen har genomfört större underhållsåtgärder under året.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 340	109	-510	-12	12 926
Disposition av föregående års resultat:		28	-40	12	0
Årets resultat				-407	-407
Belopp vid årets utgång	13 340	137	-550	-407	12 519

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-550 460
årets förlust	-406 821
	-957 281

behandlas så att	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	27 993
Ianskräktas av fond för yttreunderhåll	-136 779
i ny räkning överföres	-848 495
	-957 281

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		336 516	332 674
Övriga rörelseintäkter		6 146	0
Summa rörelseintäkter	1	342 662	332 674
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-453 471	-134 430
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-29 030	-39 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-99 871	-99 871
Summa rörelsekostnader		-582 372	-274 245
Rörelseresultat		-239 710	58 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter		247	0
Räntekostnader		-167 358	-70 904
Summa finansiella poster		-167 111	-70 904
Resultat efter finansiella poster		-406 821	-12 475
Årets resultat	7	-406 821	-12 475

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	15 830 543	15 930 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	9	80 960	343 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 247	17 378
Summa kortfristiga fordringar		109 207	361 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		217 333	254 851
Summa omsättningstillgångar		326 540	616 140
SUMMA TILLGÅNGAR		16 157 083	16 546 554

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 340 000

13 340 000

Fond för yttre underhåll

136 779

108 786

Summa bundet eget kapital

13 476 779

13 448 786

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-550 460

-509 992

Årets resultat

-406 821

-12 475

Summa fritt eget kapital

-957 281

-522 467

Summa eget kapital

12 519 498

12 926 319

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

3 520 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

3 520 000

40 000

Leverantörsskulder

46 725

0

Skatteskulder

1 022

720

Övriga skulder

8 227

14 373

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

61 611

45 142

Summa kortfristiga skulder

3 637 585

100 235

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 157 083

16 546 554

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-406 821

-12 475

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

99 871

99 871

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

-306 950

87 396

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

55 446

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 596

-547

Förändring av leverantörsskulder

46 725

-8 467

Förändring av kortfristiga skulder

10 323

-49 292

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-260 498

84 536

Finansieringsverksamheten

Amortering

-40 000

-40 000

Årets kassaflöde

-300 498

44 536

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

597 391

552 855

Likvida medel vid årets slut

296 893

597 391

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har ny förvaltare från år 2022 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5% / 200 år
Fastighetsförbättringar	5% / 20 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder*	306 450	302 667
Hyror parkering/garage	30 000	30 000
Öresutjämning	6	7
Betalningspåminnelse	60	0
	336 516	332 674

* I årsavgiften ingår vatten.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Skötsel gård	0	5 409
Trivselåtgärder	0	1 205
Besiktningsskostnader	56 148	0
	56 148	6 614

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparationer övrigt	2 650	5 650
	2 650	5 650

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll ventilation	0	44 422
Underhåll el	5 220	3 300
Underhåll rör schakt	250 000	0
OVK-besiktning	48 282	0
	303 502	47 722

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Vattenkostnader	30 130	22 327
Sophantering	11 747	7 396
Fastighetsförsäkring	18 977	17 376
Tomträttsavgäld	9 700	9 700
Kommunikation, kabel-TV	12 672	10 049
Kommunal fastighetsavgift	7 945	7 595
	91 171	74 443

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	23 692	22 500
Övriga förvaltningskostnader	945	1 205
Förbrukningsinventarier och material	4 393	16 239
	29 030	39 944

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-406 821	-12 475
Justering för avskrivningskostnader	99 871	99 871
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	303 502	47 722
Underhållsöverskott	-3 448	135 118

Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 558 850	17 558 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 558 850	17 558 850
Ingående avskrivningar	-1 628 436	-1 528 565
Årets avskrivningar	-99 871	-99 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 728 307	-1 628 436
Utgående redovisat värde	15 830 543	15 930 414
Taxeringsvärden byggnader	4 914 000	4 914 000
Taxeringsvärden mark	4 417 000	4 417 000
	9 331 000	9 331 000

Not 9 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	1 400	1 371
Klientkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	0	329 238
Klientkonto i DB hos ekonomisk förvaltare	79 560	13 302
	80 960	343 911

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	5,219	2024-02-28	1 334 000	1 334 000
Swedbank	5,219	2024-02-28	853 000	893 000
Swedbank	5,271	2024-01-28	1 333 000	1 333 000
			3 520 000	3 560 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 520 000	3 560 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Enskede

Sari Sällström
Ordförande

Magnus Evertsson

Magnus Sundal

Lina Adamsson

Virginia Chivilchez Aparicio

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Sällström
Revisor