

Årsredovisning 2023

Brf Duvkulla 6

769604-2998



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvkulla 6

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. 3
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 kommer 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Duvkulla 6	1990	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 215 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Lannes	Ordförande
Malin Fooladi	Styrelseledamot
Monika Elisabeth Juntti	Styrelseledamot
Rebecca Corbell	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Jonas Mikael Corbell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- Renovering av trapphus och källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 5 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	178	178	178	178
Resultat efter fin. poster	-10	10	26	62
Soliditet (%)	62	62	57	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	829	829	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 391	5 456	6 683	6 748
Skuldsättning per kvm totalyta	5 391	5 456	6 683	6 748
Sparande per kvm	76	169	247	418
Elkostnad per kvm totalyta, kr	95	123	83	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	42	38	36
Energikostnad per kvm	147	165	122	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,55	1,89	1,47
Räntekänslighet	6,50	6,58	8,06	8,14

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning om negativt resultat

Det negativa resultatet beror på kostnader kopplade till värmepumpen. Flera jourbesök behövdes innan felet identifierades identifierades. Cirkulationspumpen är utbytt och nu fungerar värmen som den ska. För att täcka ökande kostnader och bygga en buffert för oväntade kostnader har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10% under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 777	-	-	1777
Fond, yttre underhåll	186	-	25	211
Direkt kapitaltillskott	100	-	-	100
Balanserat resultat	-79	10	-25	-94
Årets resultat	10	-10	-10	-10
Eget kapital	1 993	0	-10	1983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-94
Årets resultat	-10
Totalt	-105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25
Balanseras i ny räkning	-130
	-105

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	178	178
Övriga rörelseintäkter	3	4	0
Summa rörelseintäkter		182	178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-95	-78
Övriga externa kostnader	8	-33	-30
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27	-27
Summa rörelsekostnader		-155	-135
RÖRELSERESULTAT		27	43
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-38	-33
Summa finansiella poster		-38	-33
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10	10
ÅRETS RESULTAT		-10	10

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 094	3 121
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 094	3 121
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 094	3 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	0
Övriga fordringar	12	11	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19	18
Summa kortfristiga fordringar		33	19
Kassa och bank			
Kassa och bank		62	74
Summa kassa och bank		62	74
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		94	93
SUMMA TILLGÅNGAR		3 189	3 214

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 877	1 877
Fond för yttre underhåll		211	186
Summa bundet eget kapital		2 088	2 063
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94	-79
Årets resultat		-10	10
Summa fritt eget kapital		-105	-70
SUMMA EGET KAPITAL		1 983	1 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 145	1 159
Summa långfristiga skulder		1 145	1 159
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14	14
Leverantörsskulder		3	3
Skatteskulder		16	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	29	31
Summa kortfristiga skulder		61	62
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 189	3 214

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27	43
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	27	27
	54	70
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-38	-31
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16	39
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14	2
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	45
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-14	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14	-264
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13	-219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	74	293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	62	74

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Duvkulla 6 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 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %

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	171	171
Kabel-TV/Bredband	7	7
Summa	178	178

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	4	0
Summa	4	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	1	9
Summa	1	9

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	10
VA	4	0
Värme	27	0
El	6	0
Summa	37	10

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	20	27
Vatten	11	9
Sophämtning	6	5
Summa	38	41

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	12	11
Fastighetsskatt	8	8
Summa	20	19

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	18	16
Ekonomisk förvaltning	15	14
Summa	33	30

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	38	33
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	38	33

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 389	3 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 389	3 389
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-268	-241
Årets avskrivning	-27	-27
Utgående ackumulerad avskrivning	-294	-268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 094	3 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>712</i>	<i>712</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 666	2 666
Taxeringsvärde mark	5 600	5 600
Summa	8 266	8 266

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9	9
Utgående anskaffningsvärde	9	9
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9	-9
Utgående avskrivning	-9	-9
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11	1
Summa	11	1

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Försäkringspremier	7	7
Förvaltning	10	9
Summa	19	18

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	3,24 %	1 159	1 173
Summa			1 159	1 173
Varav kortfristig del			14	14

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 089 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
El	3	6
Utgiftsräntor	6	6
Vatten	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	15	15
Summa	29	31

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 695	1 695

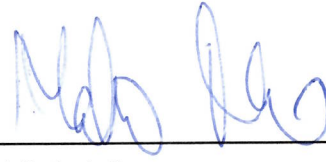
Underskrifter

Stockholm, 2024-04-23

Ort och datum



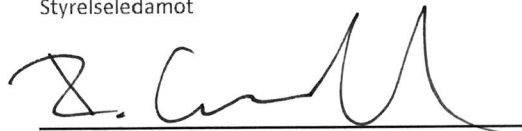
Carl Lannes
Ordförande



Malin Fooladi
Styrelseledamot

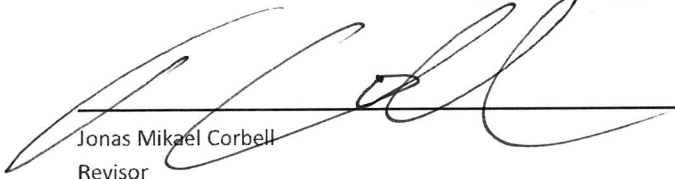


Monika Elisabeth Juntti Kantola
Styrelseledamot



Rebecca Corbell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____



Jonas Mikael Corbell
Revisor