

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 januari 2008 och är en privatbostadsrättsförening. Nuvarande ekonomiska plan registrerades den 21 december 2009, och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Marken är upplåten med tomträtt med avtalstid till 2030-06-30, med nedsatt avgäld t o m 2024-06-30.

Sammansättning av styrelsen

Styrelsen fram till den 28 mars 2023

Ordinarie

Daniel Ström, Ordförande

Eva Öhrn, Kassör & Sekreterare

Perry Wall, Ledamot

Suppleanter

Hedda Kjell Dahl

Evelina Lindberg Nilsson

Sandra Irarrazabal Lobos

Styrelsen fram till den 28 maj 2023

Ordinarie

Perry Wall, Ledamot

Eva Öhrn, Kassör & Sekreterare

Evelina Lindberg Nilsson, Ledamot

Suppleanter

Hedda Kjell Dahl

Sandra Irarrazabal Lobos

Vid den ordinarie årsstämman den 9 maj 2023 valdes följande styrelse

Ordinarie

Hedda Kjell Dahl, Ordförande

Eva Öhrn Kassör & Sekreterare

Perry Wall, Ledamot

Evelina Lindberg Nilsson, Ledamot

Suppleanter

Elisabet Nordstrand

Sandra Irarrazabal Lobos

Styrelsen efter konstituerande möte 8 oktober 2023

Ordinarie

Hedda Kjell Dahl, Ordförande

Eva Öhrn Kassör & Sekreterare

Perry Wall, Ledamot

Suppleanter

Elisabet Nordstrand

Sandra Irarrazabal Lobos

Firmatecknare

Ordförande och kassör.

Revisorer

BDO

Margareta Kleberg, Auktoriserad revisor

Valberedning

Annelie Hohl

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj.

Underhållsplan

Underhållsplanen är uppdaterad 2023-10-03. Den sträcker sig till 2071.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Matavfallet återvinns från och med januari 2023.

Problem med gamla hissen under våren 2023. Moderniseringen av hissen gjordes under juli 2023.

Fasad- och balkongrenoveringen klart augusti 2023.

Garaget hyrs ut från och med oktober 2023.

Elstöd utbetalades med summan 21 367 kr.

Stadsbyggnadskontoret har fått in en anmälan från en privatperson om föreningens fönsterbyte.

Föreningen har anlitat en byggnadsingenjör till sin hjälp.

Hysesförhandlingarna för 2023: Höjning med 4 procent. Gäller fr.o.m. 2023-02-01.

Hysesförhandlingarna för 2024 var ej klara vid årsskiftet.

Månadsavgiften för bostadsrätterna höjdes med 10 procent 2023-01-01 och med 20 procent 2023-10-01.

Systematiska brandskyddsarbete: Brandtätning ledningar, nya brandsläckare.

Ljussensorer installerades i trapphuset och i entrén.

Olovlig andrahandsuthyrning och ombyggnation har skett (lägenhet nr. 53), och styrelsen har agerat via juridiskt ombud.

Under året såldes lägenhet nr. 28.

Stadgarna reviderades på grund av lagändringar som kräver stadgeändringar. Stadgarna gäller från och med 2023-05-29.

Uppllysning vid förlust

Enligt underhållsplanen har föreningen gjort det mest kostsamma underhållen. Föreningen har höjt avgiften med 15 % från 1 januari 2024. Föreningen har fyra hyresrätter kvar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 853	1 669	1 678	1 622	1 604
Resultat efter finansiella poster	-8 506	-3 234	-1 007	-895	-842
Soliditet (%)	51	62	62	63	63
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	776	597	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	82	62	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 953	6 825	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	8 842	6 740	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	64	77	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	196	190	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	48	46	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	307	313	0	0	0
Räntekänslighet(%)	12	11	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-535	-18	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2017 kvm varav 1992 kvm bostadsrättsyta och 25 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas

avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 526 414	7 883 405	2 462 000	-13 517 547	-3 233 908	22 120 364
Avsättning yttre underhållsfond			553 000	-553 000		0
Upplåtelse och insatser	2 247 132	3 597 868				5 845 000
Disposition av föregående års resultat:				-3 233 908	3 233 908	0
Årets resultat					-8 505 948	-8 505 948
Belopp vid årets utgång	30 773 546	11 481 273	3 015 000	-17 304 455	-8 505 948	19 459 416

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-17 304 456
Årets resultat	-8 505 948
	-25 810 404

Behandlas så att

Staddeenlig avsättning till yttre underhållsfond	673 750
I ny räkning överföres	-26 484 154
	-25 810 404

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		1 852 760	1 669 589
Övriga rörelseintäkter	3	24 573	262 500
Summa rörelseintäkter		1 877 333	1 932 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 513 694	-4 082 534
Övriga externa kostnader	5	-511 910	-250 748
Personalkostnader	6	-180 354	-142 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 754	-469 754
Summa rörelsekostnader		-9 675 712	-4 945 585
Rörelseresultat		-7 798 379	-3 013 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 682	-220 429
Summa finansiella poster		-707 569	-220 412
Resultat efter finansiella poster		-8 505 948	-3 233 908
Resultat före skatt		-8 505 948	-3 233 908
Årets resultat		-8 505 948	-3 233 908

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 656 740	35 284 124
Summa materiella anläggningstillgångar		37 656 740	35 284 124
Summa anläggningstillgångar		37 656 740	35 284 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 938	87 797
Övriga fordringar		8	936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 130	74 558
Summa kortfristiga fordringar		130 076	163 291
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		180 598	2 214 518
Summa kassa och bank		180 598	2 214 518
Summa omsättningstillgångar		310 674	2 377 809
SUMMA TILLGÅNGAR		37 967 414	37 661 933

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 773 546	28 526 414
Upplåtelseavgifter		11 481 273	7 883 405
Fond för yttre underhåll		3 015 000	2 462 000
Summa bundet eget kapital		45 269 819	38 871 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 304 456	-13 517 548
Årets resultat		-8 505 948	-3 233 908
Summa fritt eget kapital		-25 810 404	-16 751 456
Summa eget kapital		19 459 415	22 120 363
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 300 000	0
Summa långfristiga skulder		1 300 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	9, 10	16 535 000	13 595 000
Leverantörsskulder		182 818	1 472 367
Skatteskulder		132 756	127 186
Övriga skulder		16 114	36 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	341 311	310 168
Summa kortfristiga skulder		17 207 999	15 541 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 967 414	37 661 933

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-8 505 948

-3 233 908

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

469 754

469 754

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

-8 036 194

-2 764 154

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

35 859

2 608

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 644

17 982

Förändring av leverantörsskulder

-1 289 549

1 389 070

Förändring av kortfristiga skulder

15 977

152 934

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-9 276 551

-1 201 560

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 842 370

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 842 370

0

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostad

5 845 000

2 600 000

Upptaget av lån

4 240 000

-60 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

10 085 000

2 540 000

Årets kassaflöde

-2 033 921

1 338 440

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 214 518

876 079

Likvida medel vid årets slut

180 597

2 214 519

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 545 057	1 190 100
Hyror, bostäder	290 240	456 688
Hyror, p-platser/garage	11 773	10 113
Uteblivna hyror, bostäder	-25 905	-14 505
Uteblivna hyror, p-plats/garage	-8 440	-4 220
Påminnelseavgifter	240	181
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	16 941	7 212
Övriga fakturerade kostnader	18 024	14 070
Vidarefakturerings medlemmar/hyresgäster	425	9 950
	1 848 355	1 669 589

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	3 206	262 500
Erhållna statliga bidrag	21 367	0
	24 573	262 500

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	67 921	46 855
Städning enl.avtal	33 614	46 430
Besiktning	7 388	6 007
Bevakning,jour	6 860	3 509
Brand - och skalskydd	33 413	6 400
Serviceavtal	5 483	5 641
Reparation	151 210	103 345
Underhåll	6 956 395	2 727 214
El	128 556	155 944
Fjärrvärme	394 988	383 229
Vatten och avlopp	95 878	92 967
Sophämtning/renhållning	92 615	87 284
Fastighetsförsäkringar	66 456	63 230
Tomträttsavgäld	172 700	165 350
Kabel-TV/Bredband	30 281	32 905
Projektarvoden	200 287	91 317
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift	67 848	64 908
Övriga driftkostnader	1 800	0
	8 513 693	4 082 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hysesförhandlingar bostad	1 112	2 224
Förvaltningskostnader	202 174	117 034
Juridiskarvoden	50 916	47 150
Revisionsarvoden	59 307	30 091
Telefon/Internet	8 740	6 424
Diverse övriga kostnader	189 660	47 825
	511 909	250 748

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	156 147	121 000
Sociala kostnader	24 207	21 549
	180 354	142 549

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 800 394	39 800 394
Inköp	2 842 370	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 642 764	39 800 394
Ingående avskrivningar	-4 516 270	-4 046 516
Årets avskrivningar	-469 754	-469 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 986 024	-4 516 270
Utgående redovisat värde	37 656 740	35 284 124
Taxeringsvärden byggnader	29 051 000	29 051 000
Taxeringsvärden mark	16 860 000	16 860 000
	45 911 000	45 911 000
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	111 000	111 000
	45 911 000	45 911 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	34 030	32 308
Förutbetald kostnad, Exploateringskontoret	44 100	42 250
	78 130	74 558

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,65	2024-02-29	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek	4,46	2024-03-01	5 535 000	5 595 000
Stadshypotek	4,35	2024-03-01	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	4,70	2024-01-29	3 000 000	0
Stadshypotek	4,53	2026-09-30	1 300 000	0
			17 835 000	13 595 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 535 000	13 655 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 60 000 tkr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgift/hyror	182 401	155 250
Upplupna räntekostnader	55 247	29 266
Upplupna vatten & avloppskostnader	21 935	24 899
Upplupna sophämningskostnader	17 046	15 119
Upplupna värmekostnader	57 015	52 675
Upplupna elkostnader	7 666	32 958
	341 310	310 167

Stockholm

Lynn Dahlström
Ordförande

Perry Wall
Ledamot

Eva Öhrn
Ledamot

Elisabet Nordstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 09:46

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 16.05.2024 14:33

DOCUMENT ID:

ByeAMa0Q7A

ENVELOPE ID:

By0za_mm0-ByeAMa0Q7A

DOCUMENT NAME:

Årsredovisningen Brf Fornkullen 2023.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Siv Elisabet Nordstrand elisabet.granskog@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:32 16.05.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/13) IP: 213.89.233.168
2. Eva Margareta Elisabet Öhrn eva.ohrn@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:36 16.05.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/02) IP: 94.234.102.149
3. LYNN CHRISTINA DAHLSTRÖM lynn.dahlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 22:49 16.05.2024 22:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/26) IP: 213.89.230.255
4. PERRY WALL perry-wall@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 23:04 16.05.2024 23:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/27) IP: 213.89.136.183
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	17.05.2024 09:46 17.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed