

Årsredovisning

Brf Kavelbron 41

769625-8305

Styrelsen för Brf Kavelbron 41 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Kavelbron 41 är en äkta bostadsrättsförening med säte i Älvsjö. Föreningen innehar sedan 2013-08-16 fastigheten Stockholm Kavelbron 41.

Under 2023 har följande arbeten beslutats och genomförts:

- Vårstädning och höststädning enligt plan
- Skötsel av tomt och kringområde har skötts veckovis av medlemmar enligt schema utan anmärkningar.
- Ventilationsfilter har bytts enligt plan.
- Tre sensorer för att mäta temperatur och luftfuktighet (lägenhet 1002, 1003 och 1102 (lght 6) och ett försök att sänka temperatur med 0,5 grader har gjorts för att sänka våra kostnader.
- Kavelbron bestämde i november att öka avgiften med 5% per lägenhet under år 2024 för att möta ökade kostnader.
- Från och med 1a januari 2024 är matkvarn som går ut direkt i avloppet inte godkänt längre så samtliga lägenheter behöver sluta använda detta. Nya sopkärl behöver införskaffas.

Styrelsen:

- Styrelsen har träffats vid fyra tillfällen enligt plan, protokollfört och arkiverat på Dropbox.
- På årsstämman 2023-06-06 beslutades nya styrelsemedlemmar, och på följande styrelsemöte valdes rollerna:

o Mona Baraz: ordförande

o Anna Sjöberg: kassör

o Ledarmöter: Siri Åkerström, Erika Isaksson, Yamou Sosseh, Maria Edberg

Medlemsinformation

Föreningen består av sex lägenheter upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet har överlåtits under året. Antalet medlemmar uppgick till nio st både vid ingången och utgången av räkenskapsåret.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	338 026	298 685	280 177	279 759
Resultat efter finansiella poster	-137 772	-38 488	-176 334	-74 991
Soliditet %	74	74	74	76
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	647	568	537	536
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	100	100
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 445	8 556	8 667	8 000
Sparande (kr) per kvadratmeter	64	171	129	173
Räntekänslighet %	13,1	15,1	16,2	14,9
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	131	124	133	114

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 502 980	-1 279 349	-38 488
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-38 488	38 488
Årets resultat			-137 771
Belopp vid årets utgång	14 502 980	-1 317 837	-137 771

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 317 837
Årets resultat	-137 771
<i>Summa</i>	<i>-1 455 608</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 455 608
<i>Summa</i>	<i>-1 455 608</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	338 026	298 685
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	338 026	298 685
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -158 839	-155 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-155 995	-121 000
Summa rörelsekostnader	-314 834	-276 736
Rörelseresultat	23 192	21 949
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-160 964	-60 437
Summa finansiella poster	-160 964	-60 437
Resultat efter finansiella poster	-137 772	-38 488
Resultat före skatt	-137 772	-38 488
Årets resultat	-137 772	-38 488

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader	4	10 890 000	11 011 000
Markarbeten		301 500	336 495
Mark		6 200 000	6 200 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 391 500	17 547 495
Summa anläggningstillgångar		17 391 500	17 547 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 130	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 496	5 223
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 626	5 223
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		125 675	152 718
<i>Summa kassa och bank</i>		125 675	152 718
Summa omsättningstillgångar		131 301	157 941
SUMMA TILLGÅNGAR		17 522 801	17 705 436

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 502 980	14 502 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 502 980</i>	<i>14 502 980</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 317 837	-1 279 349
Årets resultat	-137 771	-38 488
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 455 608</i>	<i>-1 317 837</i>
Summa eget kapital	13 047 372	13 185 143
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 408 375
		4 466 425
Summa långfristiga skulder	4 408 375	4 466 425
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20 860	20 169
Upplupna räntekostnader	20 728	708
Förskottsbetalade intäkter	20 341	27 866
Övriga skulder	5 125	5 125
Summa kortfristiga skulder	67 054	53 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 522 801	17 705 436

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	23 192	21 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	155 995	121 000
Erlagd ränta	-162 765	-60 437
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>16 422</i>	<i>82 512</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-403	-3 062
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	13 185	913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 204	80 363
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-336 495
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-336 495
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-56 250	-57 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 250	-57 950
Årets kassaflöde	-27 046	-314 082
Likvida medel vid årets början	152 718	466 800
Likvida medel vid årets slut	125 672	152 718

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar byggnad 1 %.

Not 2	Driftskostnader	2023	2022
	El	6 898	8 057
	Fjärrvärme	42 008	39 652
	Vatten	19 462	16 997
	Sophämtning	6 042	5 037
	Reparation och underhåll	15 029	8 007
	Fastighetsförsäkring	14 749	13 506
	Kabel-TV och bredband	28 683	26 398
	Ekonomisk förvaltning	18 000	18 000
	Revisionsarvode	5 750	5 125
	Juridiska kostnader	0	13 500
	Bankkostnader	1 359	1 359
	Övriga förvaltningskostnader	859	98
	Summa	158 839	155 736

Not 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 för föreningens fastighet Kavelbron 41 är 16 085 000 kr, vara markvärdet är 4 485 000 kr och byggnadsvärdet är 11 600 000 kr.

Not 4	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	12 100 000	12 100 000
	Utgående anskaffningsvärden	12 100 000	12 100 000
	Ingående avskrivningar	-1 089 000	-968 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-121 000	-121 000
	Utgående avskrivningar	-1 210 000	-1 089 000
	Redovisat värde	10 890 000	11 011 000

Not 5	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	8 250 000	8 250 000
	Summa ställda säkerheter	8 250 000	8 250 000

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2023	2022
	Stadshypotek ränta 4,95 %	680 000	688 000
	Stadshypotek ränta 4,95 %	1 946 000	1 970 000
	Stadshypotek ränta 4,95 %	1 113 000	1 129 000
	Stadshypotek ränta 4,59 %	138 375	139 875
	Stadshypotek ränta 4,95 %	147 000	148 500
	Stadshypotek ränta 4,95 %	384 000	390 000
	Summa	4 408 375	4 465 375

UNDERSKRIFTER

Älvsjö 2024-03-15

Anna Sjöberg

Siri Åkerström

Erika Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Halvard Målqvist
Revisor

Maria Edberg

Mona Baraz

Yamou Sossen Boström

1615-2024

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kavelbron 41 org.nr 769625-8305

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kavelbron 41 för år 2023

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Kavelbron 41 för år 2023



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 16 maj 2024

Ackurat Ekonomi AB



Halvard Målquist

Revisor