

Bostadsrättsföreningen

Lilla Källviken 1

Org.nr: 769628-6660

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Källviken 1, organisationsnummer 769628-6660, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Föreningens stadgar uppdaterades år 2022.

Föreningens säte är i Falun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014.

Ekonomisk plan registrerades år 2016.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Erica Hellegren Petit
Ledamot	Maria Åteg
Ledamot	Joacim Svensson
Ledamot	Samuel Flis
Ledamot	Isabella Bladh
Suppleant	Pauline Nordahl
Suppleant	Oscar Davidsson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emma Norman, Fredrik Bladh och Emma Nygårds.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stora Källviken 1:125-1:1:132, Stora Källviken 1:139-1:142

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos IF.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): 1 952

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	16

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en aktuell underhållsplan, senast uppdaterad 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2022	
Energideklaration	2019	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Medlemsinformation

30 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 31

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 329	1 252	1 142	1 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	43	342	410
Soliditet ¹ , %	63	63	63	62
Räntekänslighet	13.7	14.6	16	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	84	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	673	638	582	
Skuldsättning / kvm totalyta	9 247	9 349	9 580	9 836
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 247	9 349	9 580	9 836
Energikostnad / kvm	59	54	58	
Sparande / kvm	170	183	336	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 120 000	531 800	1 594 797	42 593	31 289 190
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		58 800	-58 800		0
Balanseras i ny räkning			42 593	-42 593	0
Årets resultat				16 972	16 972
Belopp vid årets utgång	29 120 000	590 600	1 578 590	16 972	31 306 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 578 590
Årets resultat	16 972
Totalt	1 595 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58 800
Balanseras i ny räkning	1 536 762
Totalt	1 595 562

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 328 831	1 252 076
Övriga rörelseintäkter		60	120
Summa rörelseintäkter		1 328 891	1 252 196
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-158 093	-169 653
Administration och förvaltning	4	-94 841	-96 676
Personalkostnader	5	-25 477	-26 021
Avskrivningar		-313 933	-313 933
Summa rörelsekostnader		-592 344	-606 283
RÖRELSERESULTAT		736 547	645 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 575	-603 321
Summa finansiella poster		-719 575	-603 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 972	42 593
RESULTAT FÖRE SKATT		16 972	42 593
ÅRETS RESULTAT		16 972	42 593

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	48 877 406	49 191 339
Summa materiella anläggningstillgångar		48 877 406	49 191 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 877 406	49 191 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7	74 067
Kundfordringar		483	243 317
Summa kortfristiga fordringar		490	317 384
Kassa och bank			
Kassa och bank		470 048	388 756
Summa kassa och bank		470 048	388 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		470 538	706 140
SUMMA TILLGÅNGAR		49 347 944	49 897 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 120 000	29 120 000
Fond för yttre underhåll		590 600	531 800
Summa bundet eget kapital		29 710 600	29 651 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 578 590	1 594 797
Årets resultat		16 972	42 593
Summa fritt eget kapital		1 595 562	1 637 390
SUMMA EGET KAPITAL		31 306 162	31 289 190
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 050 000	18 250 000
Övriga skulder		-8 218	12 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	345 591
Summa kortfristiga skulder		18 041 782	18 608 289
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 041 782	18 608 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 347 944	49 897 479

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		736 547	645 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		313 933	313 933
Summa		1 050 480	959 846
Erhållen ränta		0	1
Erlagd ränta		-719 575	-603 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		330 905	356 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring i rörelsefordringar		316 894	-249 755
Förändring i rörelseskulder		-366 508	323 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten		281 291	430 467
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-200 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-450 000
Årets kassaflöde		81 291	-19 533
Likvida medel vid årets början		388 756	408 289
Likvida medel vid årets slut		470 048	388 756

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Lokaler

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Avgift andrahandsupplåtelse
Debiterade vattenkostnader
Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
Bostäder	1 213 439	1 145 760
Lokaler	2 739	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 158	5 776
Avgift andrahandsupplåtelse	4 691	0
Debiterade vattenkostnader	100 881	100 076
Övriga intäkter	1 923	464
	112 653	106 316
Totalt nettoomsättning	1 328 831	1 252 076

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Uppvärmning
Vatten och avlopp

2024

2023

14 052
101 734

13 283
91 467

115 786

104 750

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

598

0

Övriga driftkostnader

Försäkring

41 709

39 522

Reparationer

Reparationer

0

25 381

Totalt operativ drift och underhåll

158 093

169 653

Not 4. Administration och förvaltning

2024

2023

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

36 250
15 213

15 625
22 580

51 463

38 205

Revision

Revisionsarvode

31 250

31 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

2 059

1 510

Övriga kostnader

Konsultarvode

5 925

5 925

Bankkostnader

75

25

Övriga kostnader

4 069

19 761

10 070

25 711

Totalt administration och förvaltning

94 841

96 676

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

20 010

19 800

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

5 467

6 221

Totalt personalkostnader

25 477

26 021

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

22 500 000

22 500 000

Summa:

22 500 000

22 500 000

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	51 572 000	51 572 000
Utgående anskaffningsvärden	51 572 000	51 572 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 380 660	- 2 066 727
Årets avskrivningar	- 313 933	- 313 933
Utgående avskrivningar	-2 694 593	-2 380 660
Utgående redovisat värde	48 877 407	49 191 340
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 936 000	24 120 000
Taxeringsvärde mark	8 257 000	5 500 000
	37 193 000	29 620 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB *478	2025-07-09	4,01 %	8 500 000	8 500 000
SBAB *197	2025-04-02	3,86 %	9 550 000	9 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 050 000	18 250 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 050 000	-18 250 000
			0	0

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erica Hellegren Petit
Ordförande

Maria Åteg
Ledamot

Joacim Svensson
Ledamot

Samuel Flis
Ledamot

Isabella Bladh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB
Auktoriserad revisor
Per Jacobsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 07:43

SENT BY OWNER:

Jonathan • 19.06.2025 09:21

DOCUMENT ID:

Hk5F54WVle

ENVELOPE ID:

r1ldYc4-Nee-Hk5F54WVle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lilla Källvi
ken 1.pdf

13 pages

SHA-512:

42868bc58fee3a3ff89d675b647d8ed0fe014a5db5924bf
a61c9c941d705248df20d589fb1fd096e8c9582a8d5b57
76345c2c92628713594ca7532ee58f9670c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOACIM SVENSSON joacim.l.svensson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 10:37 19.06.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/25) IP: 185.9.62.95
Erica Kristina Deephani Hell egren Petit deephani79@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 11:30 19.06.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/25) IP: 95.193.10.248
MARIA ÅTEG maria.ateg@telia.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 11:51 19.06.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/05) IP: 192.121.234.218
SAMUEL FLIS samuel.d.flis@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 17:30 19.06.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/09) IP: 83.185.33.102
ISABELLA BERGSTRÖM bergstrom.isabella@outlook.com	 Signed Authenticated	20.06.2025 10:50 20.06.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/25) IP: 83.172.82.79
Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	23.06.2025 07:43 23.06.2025 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 195.84.56.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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