

Årsredovisning

för

Brf Käglan 1

769612-8110

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för Brf Käglan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Käglan 1 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen, den nuvarande ekonomiska planen och de nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2005-07-26.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Käglan 1, med adress Käglestigen 4, 167 35 Bromma.

Fastigheten byggdes 1939 och består av flerbostadshus.

Byggnadens totalyta enligt senaste taxeringsbeslut är 779 kvm, varav 710 kvm utgör lägenhetsyta och 84 kvm utgör lokalyta.

Föreningens samtliga 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 st garageplatser i fastigheten.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten upplåts med tomträtt, tomträttsavtalet gäller tom 2037.

Föreningen ingår ej i någon samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2008 och sträcker sig fram till 2060.

Underhållsplanen reviderades först 2010-03-07 och sedermera 2019-06-26. Åtgärder utförs därefter.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 gjort 2 st höjningar av årsavgifterna om totalt 15%.

Den första var på 10% from 230101 och den andra på 5% from 230501.

Föreningen har under året haft villkorsändring på 2 av sina lån.

Övriga åtgärder som har utförts under året är:

- Ny tvättmaskin har köpts in och installerats i föreningens tvättstuga.
- De 2 fönster som inte blev åtgärdade i den tidigare fönsterrenoveringen har åtgärdats/ bytts ut.
- Spolning av avlopp
- Sotning

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Sofie Östedt Ordförande
Per Brolin
Emma Ericson

Suppleanter

Jonas Blombergsson
Oscar Hagström

Ordinarie Revisor

BOREV Revision AB

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 6 styrelsemöten under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	783	682	668	660
Resultat efter finansiella poster	-107	-172	-190	-99
Soliditet (%)	44	44	44	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	989	870	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 225	10 319	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 434	11 539	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	122	0	0
Räntekänslighet (%)	12	13	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	286	257	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal Skuldsättning per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total boa.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året lagt om 2 av sina lån och därmed fått ökade räntekostnader.

Detta i kombination med avskrivningar och fortsatt ökade leverantörskostnader påverkar dämed resultatet negativt.

Föreningen har under året höjt årsavgifterna för att täcka den löpande driften samt att man kontinuerligt amorterar på lånen för att kunna hålla räntekostnaderna nere och för att frigöra låneutrymmen framåt om/när behov uppstår.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 126 825	774 194	435 192	-3 639 313	-172 279	6 524 619
Disposition av föregående års resultat:				-172 279	172 279	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		0
Årets resultat					-103 147	-103 147
Belopp vid årets utgång	9 126 825	774 194	535 192	-3 911 592	-103 147	6 421 472

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 911 593
årets förlust	-103 147
	-4 014 740
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-4 114 740
	-4 014 740

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	783 429	681 792
Övriga rörelseintäkter		2 522	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		785 951	681 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-388 953	-451 506
Övriga externa kostnader	4	-56 936	-75 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 037	-191 708
Summa rörelsekostnader		-643 927	-719 104
Rörelseresultat		142 025	-37 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 083	-134 967
Summa finansiella poster		-249 072	-134 967
Resultat efter finansiella poster		-107 047	-172 279
Resultat före skatt		-107 047	-172 279
Skatter			
Skatt på årets resultat		3 900	0
Årets resultat		-103 147	-172 279

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 263 753	14 455 461
Inventarier, verktyg och installationer	6	41 136	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 304 889	14 455 461
Summa anläggningstillgångar		14 304 889	14 455 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 345	3 950
Övriga fordringar		2 549	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 285	35 150
Summa kortfristiga fordringar		44 179	39 142
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		402 764	413 901
Summa kassa och bank		402 764	413 901
Summa omsättningstillgångar		446 943	453 042
SUMMA TILLGÅNGAR		14 751 832	14 908 503

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 901 019

9 901 019

Fond för yttre underhåll

535 192

435 192

Summa bundet eget kapital

10 436 211

10 336 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 911 593

-3 639 314

Årets resultat

-103 147

-172 279

Summa fritt eget kapital

-4 014 740

-3 811 593

Summa eget kapital

6 421 471

6 524 618

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

1 500 000

Summa långfristiga skulder

0

1 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

8 118 377

6 692 935

Leverantörsskulder

27 267

21 878

Skatteskulder

43 256

49 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

141 461

119 576

Summa kortfristiga skulder

8 330 361

6 883 885

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 751 832

14 908 503

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-103 147

-172 279

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

198 037

191 708

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

94 890

19 429

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-395

-3 950

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 643

-948

Förändring av leverantörsskulder

5 389

-70 035

Förändring av kortfristiga skulder

15 645

28 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten

110 886

-26 812

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-47 465

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-47 465

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-74 558

-69 808

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-74 558

-69 808

Årets kassaflöde

-11 137

-96 620

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

413 901

510 521

Likvida medel vid årets slut

402 764

413 901

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,50 %
Fasad	3,23 %
Elanläggning	2,00 %
Stamreparation	3,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Takreparation	2,00 %
Inventarier	20,00 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	702 260	617 824
Hysesintäkter garage	78 000	61 800
Överlåtelse-/pantsättningsavg, övr. intäkter	3 151	2 142
Öresutjämning	18	26
	783 429	681 792

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tomträttsavgäld	55 300	55 300
El	15 210	19 240
Värme	177 928	157 714
Vatten	33 811	27 020
Sophämtning	10 267	8 588
Trädgårdsskötsel	838	629
Rep & Underhåll Bostäder	22 731	114 489
Ekonomisk förvaltning	38 220	34 477
Fastighetsskötsel och förvaltning	4 058	4 028
Fastighetsförsäkring	27 420	25 397
Kabel TV	3 170	4 624
	388 953	451 506

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	22 048	49 397
Ersättningar till revisor	17 437	16 689
Bankkostnader	2 711	2 578
Förbrukningsinventarier	0	1 670
Övriga externa kostnader	14 740	5 556
	56 936	75 890

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 463 712	17 463 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 463 712	17 463 712
Ingående avskrivningar	-3 008 251	-2 816 543
Årets avskrivningar	-191 708	-191 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 199 959	-3 008 251
Utgående redovisat värde	14 263 753	14 455 461

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 871	4 871
Inköp	47 465	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 336	4 871
Ingående avskrivningar	-4 871	-4 871
Årets avskrivningar	-6 329	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 200	-4 871
Utgående redovisat värde	41 136	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	6 981	6 477
Förvaltningsarvode	11 199	9 555
Fastighetsskötsel	0	1 008
Tomträttsavgäld	13 825	13 825
Kabel-TV	1 090	95
Medlemskap	4 190	4 190
	37 285	35 150

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,42	2024-03-30	0	1 000 000
Stadshypotek	1,14	2024-07-30	0	500 000
			0	1 500 000
Ber. amortering nästkommande år			0	39 352

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
Ber. amortering			69 808	69 808
Stadshypotek	4,71	2024-03-30	1 743 610	1 762 462
Stadshypotek	5,32	2024-03-01	136 875	138 375
Stadshypotek	5,92	2024-04-02	1 767 000	1 790 750
Stadshypotek	5,32	2024-03-01	2 901 084	2 931 540
Stadshypotek	1,42	2024-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek	1,14	2024-07-30	500 000	0
			8 118 377	6 692 935

Föreningen redovisar de lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår som kortfristiga.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	27 466	16 728
Förutbetalda årsavgifter	61 239	52 948
Upplupen värmekostnad	26 746	25 483
Upplupet revisionsarvode	17 063	15 064
Upplupen elkostnad	1 470	2 696
Upplupen kostnad vatten	5 649	5 091
Upplupen kostnad avfall	1 711	1 566
Upplupna bankkostnader	117	0
	141 461	119 576

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 14% from 240101.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 500 000	8 500 000
	8 500 000	8 500 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sofie Östedt
Ordförande

Per Brolin

Emma Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

xxxxx xxxxx
Revisor
BOREV Revision AB