

Årsredovisning

för

BRF KORSSPINDELN 3

769611-7907

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för BRF KORSSPINDELN 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens ändamål

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

Fakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag och förvärvade 2005 fastigheten Korsspindeln 3 (Thunbergsgatan 23-25) i Johanneshov. I föreningen ingår 12 bostadslägenheter med en total yta om 672 kvm. Tre garageplatser och tre förråd om ca 48 kvm hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Johanneshov, Stockholm.

Styrelse

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-07 och då valdes följande styrelse.

Anna Lundvall	ledamot
Amelie Waering	ledamot
Jenny Carlsson Ståbi	ledamot
Oskar Enoksson	ledamot
Rickard Riesenfeld	suppleant

Styrelsen konstituerade sig så att Anna Lundvall blev ordförande.

I slutet av året flyttade Oskar Enoksson varför han frånträdde sitt styrelseuppdrag.

Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Valberedning och revisorer

På ordinarie årsstämma valdes Malin Bergman till valberedning.

Årsstämman valde ingen extern revisor utan Gustav Anderson valdes till revisor och Louise Andreasson till revisorssuppleant.

Förvaltning

AB Rådstornet har uppdraget att handha föreningens ekonomiska förvaltning genom ett särskilt upprättat förvaltningsavtal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.
Föreningen har en ADE-försäkring, fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

För att följa prisutvecklingen och möta de stegrande kostnaderna i samhället samt sträva efter en fortsatt ekonomi i balans har under året avgifterna och hyrorna höjts. Per 1/1 2023 med 25% och per 1/1 2024 med 10%.

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) st medlemmar.

1 (0) bostadsrätt har under året bytt ägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en städdag under våren, i samband med stämman.

Under 2023 har eldstäderna sotats och brandskyddskontroll samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.

Ett läckande element innebar att vi fick byta radiatorventil samt en stamventil i källaren. I samband med detta tömdes och luftades samtliga radiatorer i fastigheten.

Vad gäller ekonomin så fick föreningen elkostnadsstöd om ca 39 000 kr samt att två avgiftshöjningar gjordes under året för att möta ökade kostnader.

I slutet av året fick föreningen två nya medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	807	608	588	587
Rörelseresultat	133	-342	-39	29
Resultat efter finansiella poster	25	-423	-109	-47
Balansomslutning	13 335	13 595	13 669	13 759
Soliditet (%)	66,9	65,5	68,2	68,7
Skuldsättning / kvm bostad	6 200	6 330	6 160	6 287
Skuldsättning / kvm totalyta	5 739	5 859	5 702	5 819
Sparande / kvm totalyta	276	21	90	102
Räntekänslighet (%)	6,3	8,1	8,0	8,2
Energikostnad / kvm totalyta	270	295	214	182
Årsavgift / tot.rörelseintäkter (%)	82,2	86,1	87,7	87,9

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 199 998	254 089	-1 128 082	-422 976	8 903 029
Avsättn.till yttre rep.fond		63 810	-63 810		0
Uttag ur yttre rep.fond		-254 089	254 089		0
Disp.fg års resultat enligt stämmobeslut			-422 976	422 976	0
Årets resultat				25 491	25 491
Belopp vid årets utgång	10 199 998	63 810	-1 360 779	25 491	8 928 520

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att

ansamlad förlust	-1 360 779
årets vinst	25 491
	-1 335 288

behandlas så att

till yttre rep.fond avsättes	63 810
i ny räkning överföres	-1 399 098
	-1 335 288

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	807 400	608 008
Summa rörelseintäkter		807 400	608 008
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-484 980	-763 667
Övriga externa kostnader		-15 183	-11 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 701	-174 701
Summa rörelsekostnader		-674 864	-950 176
Rörelseresultat		132 536	-342 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 067	-80 809
Summa finansiella poster		-107 045	-80 808
Resultat efter finansiella poster		25 491	-422 976
Årets resultat		25 491	-422 976

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	12 718 889	12 863 359
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	211 617	241 848
Summa materiella anläggningstillgångar		12 930 506	13 105 207
Summa anläggningstillgångar		12 930 506	13 105 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 306	0
Övriga fordringar		3 987	2 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	65 247	63 414
Summa kortfristiga fordringar		74 540	66 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		329 462	423 915
Summa kassa och bank		329 462	423 915
Summa omsättningstillgångar		404 002	490 222
SUMMA TILLGÅNGAR		13 334 508	13 595 429

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 199 998	10 199 998
Fond för yttre underhåll		63 810	254 089
Summa bundet eget kapital		10 263 808	10 454 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 360 779	-1 128 082
Årets resultat		25 491	-422 976
Summa fritt eget kapital		-1 335 288	-1 551 058
Summa eget kapital		8 928 520	8 903 029
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		4 166 547	4 253 599
Summa långfristiga skulder		4 166 547	4 253 599
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		63 756	58 431
Leverantörsskulder		124 016	302 240
Skatteskulder		23 768	22 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	27 901	55 202
Summa kortfristiga skulder		239 441	438 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 334 508	13 595 429

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	25 491	-422 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	174 701	174 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	200 192	-248 275

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-5 306	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 928	-7 264
Förändring av leverantörsskulder	-178 224	188 290
Förändring av kortfristiga skulder	-21 135	47 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 401	-19 856

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-87 052	-86 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 052	113 948

Årets kassaflöde

-94 453 **94 092**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	423 915	329 823
Likvida medel vid årets slut	329 462	423 915

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättningar till och ianspråktagande av Yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningens stadgar samt årsstämans beslut om resultatdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder och blir per år

Byggnad 1%

Bergvärme 5%

Maskiner & inventarier 10%

Från 2021 skrivs byggnaden av med 1% per år mot tidigare 0,5% per år.

Maskiner & inventarier blev fullt avskrivna 2020.

Marken upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	664 104	523 545
Hysesintäkter garage & förråd	82 111	64 538
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	1 838	0
Städavgifter	20 160	10 080
Övriga intäkter	39 187	9 845
	807 400	608 008

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer / underhåll	19 250	313 859
El	162 457	186 809
Vatten och avlopp	33 322	27 087
Fastighetsskötsel och städning	45 514	12 933
Sophämtning	14 524	17 563
Serviceavtal - tekniska installationer	30 494	27 559
Förvaltningskostnader	57 781	55 876
Försäkring	24 343	23 077
Fastighetsskatt	23 768	22 928
Tomträttsavgäld	48 500	48 500
Övriga arvoden	25 027	27 476
	484 980	763 667

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 447 012	14 447 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 447 012	14 447 012
Ingående avskrivningar	-1 583 653	-1 439 183
Årets avskrivningar	-144 470	-144 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 728 123	-1 583 653
Utgående redovisat värde byggnader	12 718 889	12 863 359

Värdeår 1952

För vidare information om avskrivningar se not 1.

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	894 958	894 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	894 958	894 958
Ingående avskrivningar	-653 110	-622 879
Årets avskrivningar	-30 231	-30 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 341	-653 110
Utg.redovisat värde maskiner & andra tekn.anläggningar	211 617	241 848

Taxeringsvärde byggnader	8 538 000	8 538 000
Taxeringsvärde mark	12 732 000	12 732 000
	21 270 000	21 270 000
Bokfört värde byggnader	12 718 889	12 863 359
Bokfört värde maskiner och andra tekniska anläggningar	211 617	241 848
	12 930 506	13 105 207

För vidare information om avskrivningar se not 1.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg-Hansa	27 032	26 381
Tomträttsavgäld	12 125	12 125
Rådstornet	13 984	13 523
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 106	11 385
	65 247	63 414

Not 7 Skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån SHB	ränta	konv.datum		
Lån 451303	1,91%	2027-03-01	1 386 000	1 400 400
Lån 349462	1,33%	2025-03-01	501 180	517 980
Lån 474853	3,15%	2030-04-30	745 200	753 480
Lån 588311	4,70%	2024-04-30	773 673	782 245
Lån 451307	1,43%	2024-03-01	276 244	310 244
Lån 499039	3,15%	2026-07-30	287 250	290 250
Lån 477341	2,87%	2025-04-30	197 000	199 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 166 547	4 253 599
Varav långfristig del			3 116 630	3 181 104
Amorteringar			87 052	86 052

Om fem år beräknas skulden vara ca 3 731 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad el	20 622	48 607
Övriga upplupna kostnader	7 279	6 595
	27 901	55 202

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skuld till kreditinstitut	4 859 000	4 859 000
	4 859 000	4 859 000

Stockholm 2024 - 03-26



Anna Lundvall
Ordförande



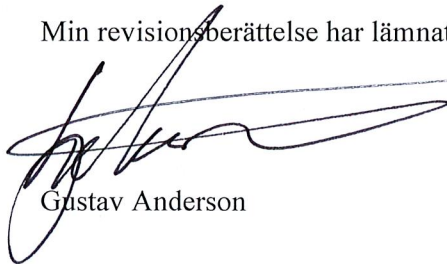
Amelie Waering



Jenny Carlsson Ståbi

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03-26



Gustav Anderson