

# Årsredovisning

---

## *Brf Kyrkängen*

769619-2215

Styrelsen för Brf Kyrkängen 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Lindome, Mölndals kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen har beslutat om nya stadgar i januari 2023.

Föreningens fastighet Mölndal Lindome 3:85 förvärvades 2009. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF skadeförsäkringar Göteborg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens taxeringsvärdet uppgår till 8 988 000 kr varav markvärde 1 988 000 kr.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2009. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 573 kvm, varav 573 kvm utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt varav 2 lägenheter om 2 rok och 6 lägenheter om 3 rok.

#### Gemensamhetsutrymmen

Förrådsbyggnad: 8 st lägenhetsförråd samt 1 för fjärrvärmeanslutning mm

Miljöhus: Källsortering

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har vi beslutat att höja hyran för att ta höjd för kommande års omförhandling av lån 2024-12-31. Vi har höjt hyran ett år i förväg för att det inte ska bli en allt för stor höjning när räntan omförhandlas. Vi har även tagit beslut om att justera hyran för parkeringsplatser till 250kr.

I år har en lägenhet bytt ägare.

Vi har haft två städdagar och en årsstämma.

Vi har övervägt att skaffa individuell mätning av vatten, varmvatten och fjärrvärme. Efter kontakt med mölndals energi beslutade vi att avvakta med detta.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st. Det har skett 1 överlåtelse under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse

James Bäcklund Kujansuu, Ordförande

Freddy Andersson Ripa, Ledamot

Elin Berglund, Ledamot

Revisor för räkenskapsåret är Christian Karlsson

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Årsavgifter	332	332	285	275
Resultat efter finansiella poster	50	11	-55	-43
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	580	580	497	480
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	98	93	95
Energikostnad (kr) per kvm	186	177	194	181
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 213	7 265	7 318	7 370
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 213	7 265	7 318	7 370
Sparande (kr) per kvm	90	159	42	0
Räntekänslighet %	12	12	15	15

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	11 677 457	81 777	-209 516	10 708
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			10 708	-10 708
Årets resultat				49 943
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 677 457</b>	<b>81 777</b>	<b>-198 808</b>	<b>49 943</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-198 808
Årets resultat	49 943
<i>Summa</i>	<i>-148 865</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-148 865
<i>Summa</i>	<i>-148 865</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1, 2

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	366 843	337 622
Övriga rörelseintäkter	2 769	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>369 612</b>	<b>337 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-220 671	-227 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-41 115	-41 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-261 786</b>	<b>-268 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>107 826</b>	<b>69 367</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57 907	-58 659
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-57 883</b>	<b>-58 659</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>49 943</b>	<b>10 708</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>49 943</b>	<b>10 708</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>49 943</b>	<b>10 708</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	15 505 774	15 541 309
Byggnadsinventarier	4	0	0
Markanläggning	5	33 483	39 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 539 257</i>	<i>15 580 372</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 539 257</b>	<b>15 580 372</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 794	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 544	8 428
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 338</i>	<i>8 428</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		253 684	204 033
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>253 684</i>	<i>204 033</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>271 022</b>	<b>212 461</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 810 279</b>	<b>15 792 833</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 677 457	11 677 457
Fond för yttre underhåll	81 777	81 777
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 759 234</i>	<i>11 759 234</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-198 808	-209 516
Årets resultat	49 943	10 708
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-148 865</i>	<i>-198 808</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 610 369</b>	<b>11 560 426</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;"><b>6</b></span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 133 000	4 163 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 133 000</b>	<b>4 163 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	21 153	24 034
Skatteskulder	24 864	23 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 893	21 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>66 910</b>	<b>69 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>15 810 279</b>	<b>15 792 833</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	107 826	69 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	41 115	41 116
Erlagd ränta	-57 883	-58 659
Betald skatt	-11 672	-11 432
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>79 386</i>	<i>40 392</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-17 338	-2 810
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	17 603	20 703
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>79 651</b>	<b>58 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-30 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>49 651</b>	<b>28 285</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>204 033</b>	<b>175 748</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>253 684</b>	<b>204 033</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och Bokföringsnämndens kompletterande allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,26	385
Byggnadsinventarier	10	10
Markanläggning	5	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Energikostnad per kvm = Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta*

*Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.*

*Skuldsättning per kvadratmeter = Skuldsättning - räntebärandet skulder / kvadratmeter bostadsyta respektive totalyta*

*Sparande per kvm = Sparande per kvm - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta*

*Räntekänslighet = Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter*

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 %

Not 2	Resultaträkning	2023-12-31	2022-12-31
	Årsavgifter	332 111	316 296
	Parkering	30 975	18 000
	Övrig intäkt, överlåtelseavgift	6 526	3 326
	El, värme och vatten	-125 851	-119 161
	Fastighetskostnader och underhåll	-232	-2 862
	Fastighetskatt	-12 712	-12 152
	Försäkring	-14 083	-13 377
	Övriga externa kostnader	-67 792	-79 588
	Avskrivningar	-41 115	-41 116
	Räntekostnader	-57 883	-58 659
	<b>Summa</b>	<b>49 944</b>	<b>10 707</b>

I förgående års årsredovisning är hyresintäken felaktig fördelad mellan årsavgift, parkering och övrig intäkt, korrigerig av kolumnen för 2022 år är gjord i denna årsredovisning.

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 683 000	13 683 000
	Utgående anskaffningsvärden	13 683 000	13 683 000
	Ingående avskrivningar	-369 148	-333 613
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-35 535	-35 535
	Utgående avskrivningar	-404 683	-369 148
	<i>Varav Mark</i>		
	Ackumulerade anskaffningsvärden	2 227 457	2 227 457
	Utgående avskrivningar	2 227 457	2 227 457
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 505 774</b>	<b>15 541 309</b>

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	100 800	100 800
	Utgående anskaffningsvärden	100 800	100 800
	Ingående avskrivningar	-100 800	-100 800
	Utgående avskrivningar	-100 800	-100 800
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 616	111 616
	Utgående anskaffningsvärden	111 616	111 616
	Ingående avskrivningar	-72 553	-66 972
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 580	-5 581
	Utgående avskrivningar	-78 133	-72 553
	<b>Redovisat värde</b>	<b>33 483</b>	<b>39 063</b>

Not 6	Långfristiga Skulder				
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Villkorsändr.</b>	<b>Ränta %</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	SEB	2024-12-28	1,39	4 133 000	4 163 000

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 360 000	7 360 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 360 000</b>	<b>7 360 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Lindome

James Bäcklund Kujansuu

Elin Berglund

Freddy Andersson Ripa

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Karlsson  
Revisor