

Årsredovisning 2023

Brf Kurland 4

716409-9173



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurland 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 3.
Flerårsöversikt	s. 4.
Upplysning vid förlust	s. 4.
Förändringar i eget kapital	s. 5.
Resultatdisposition	s. 5.
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Kurland 20 bebyggdes 1887 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 057 kvm Total lokalyta: 53 kvm

Styrelsens sammansättning

Pontus Pålsson	Ordförande
Joakim Heise	Styrelseledamot
Malin Hederus	Styrelseledamot
Birgitta Pagot	Suppleant

Valberedning

Anna Du Rietz

Anders Widoff

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Philip Ytterberg Revisor

Anders Hellqvist Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 1 januari 2023 höjde föreningen årsavgifterna med 7 % och från 1 december 2023 gjordes en ytterligare höjning med 12,5 %.

Föreningen drabbades av två vattenskador under året. Den ena betalades av föreningens försäkringsbolag men kostade föreningen 72 400 kronor i självrisk. Den andra skadan kostade föreningen 20 000 kronor för spolning och sanering av stammar och badrum.

Övriga uppgifter/Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots dessa merkostnader fortsatte föreningen sitt långsiktiga hållbarhets- och underhållsarbete. Aktiviteter under 2023 omfattade upprättande av energideklaration, spolning av föreningens alla stammar och underhåll av tvättstugans maskinpark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	663 679	609 300	614 767	610 954
Resultat efter fin. poster	-137 706	-621 591	37 063	-19 398
Soliditet (%)	34	37	47	38
Yttre fond	18 000	134 246	125 246	116 246
Taxeringsvärde	52 600 000	52 600 000	37 800 000	37 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	576	576	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	100,0	99,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 434	1 493	1 552	1 610
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 365	1 422	1 478	1 610
Sparande per kvm totalyta, kr	-70	42	104	65
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	42	26	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	179	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	255	26	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,29	2,36	1,68	1,89
Räntekänslighet (%)	2,29	2,59	2,69	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -77 718 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har vidtagit åtgärder genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 877 000	-	-	5 877 000
Upplåtelseavgifter	410 400	-	-	410 400
Fond, yttre underhåll	134 246	-	-116 246	18 000
Direkt kapitaltillskott	531 006	-	-	531 006
Balanserat resultat	-5 276 249	-621 591	116 246	-5 781 593
Årets resultat	-621 591	621 591	-137 706	-137 706
Eget kapital	1 054 813	0	-137 706	917 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 781 593
Årets resultat	-137 706
Totalt	-5 919 299

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	12 000
Balanseras i ny räkning	-5 931 299
	-5 919 299

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	663 679	609 300
Övriga rörelseintäkter	3	11 686	1
Summa rörelseintäkter		675 365	609 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-609 555	-1 074 838
Övriga externa kostnader	8	-64 321	-57 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 988	-63 508
Summa rörelsekostnader		-733 864	-1 195 964
RÖRELSERESULTAT		-58 499	-586 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 862	3 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82 069	-38 038
Summa finansiella poster		-79 207	-34 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 706	-621 591
ÅRETS RESULTAT		-137 706	-621 591

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 588 837	2 648 825
Maskiner och inventarier	11	-0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 588 837	2 648 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 588 837	2 648 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 308
Övriga fordringar	12	2 939	7 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	88 589	59 204
Summa kortfristiga fordringar		91 528	79 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 036	106 465
Summa kassa och bank		21 036	106 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		112 564	185 930
SUMMA TILLGÅNGAR		2 701 401	2 834 755

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 818 406	6 818 406
Fond för yttre underhåll		18 000	134 246
Summa bundet eget kapital		6 836 406	6 952 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 781 593	-5 276 249
Årets resultat		-137 706	-621 591
Summa fritt eget kapital		-5 919 299	-5 897 839
SUMMA EGET KAPITAL		917 107	1 054 813
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 515 427	1 578 560
Leverantörsskulder		195 558	91 361
Skatteskulder		1 654	1 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	71 655	108 724
Summa kortfristiga skulder		1 784 294	1 779 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 701 401	2 834 755

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 499	-586 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	59 988	63 508
	1 489	-523 156
Erhållen ränta	164	3 111
Erlagd ränta	-82 223	-37 884
Erhållen utdelning	2 698	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-77 872	-557 929
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 063	-10 878
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 639	71 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 296	-497 029
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	15 726
Amortering av lån	-63 133	-62 041
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-63 133	-46 315
ÅRETS KASSAFLÖDE	-85 429	-543 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	106 465	649 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	21 036	106 465

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kurland 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	661 841	609 300
Övriga intäkter	1 838	0
Summa	663 679	609 300

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	1
Försäkringsersättning	5 670	0
Elstöd	6 016	0
Summa	11 686	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	64 567	52 003
Besiktning och service	14 813	0
Löpande reparationer och underhåll	72 597	45 908
Summa	151 977	97 911

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	0	604 188
Summa	0	604 188

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	36 187	46 788
Driftskostnader Kurland 21	279 934	260 000
Summa	316 121	306 788

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 811	44 685
Självrisker	72 400	0
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Summa	141 457	65 951

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	827
Ekonomisk förvaltning	49 716	49 056
Övriga förvaltningskostnader	12 767	7 736
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	1 838	0
Summa	64 321	57 618

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81 801	38 038
Övriga räntekostnader	268	0
Summa	82 069	38 038

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 316 283	5 316 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 316 283	5 316 283
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 667 458	-2 605 346
Årets avskrivning	-59 988	-62 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 727 446	-2 667 458
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 588 837	2 648 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 339 500</i>	<i>1 339 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
Summa	52 600 000	52 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 650	40 650
Utgående anskaffningsvärde	40 650	40 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-40 650	-39 254
Avskrivningar	0	-1 396
Utgående avskrivning	-40 650	-40 650
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 939	7 953
Summa	2 939	7 953

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 000	0
Försäkringspremier	51 160	46 940
Förvaltning	12 429	12 264
Summa	88 589	59 204

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-03-30	5,86 %	116 000	140 000
SBAB	2024-03-30	5,86 %	874 458	879 461
SBAB	2024-03-30	5,85 %	225 000	250 000
SBAB	2024-08-16	5,82 %	299 969	309 099
Summa			1 515 427	1 578 560
Varav kortfristig del			1 515 427	1 578 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 207 042 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 199	0
EI	7 050	13 985
Upplupet	0	40 000
Utgiftsräntor	0	154
Förutbetalda avgifter/hyror	61 406	54 585
Summa	71 655	108 724

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 000 000	3 000 000

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Pontus Pålsson
Ordförande

Joakim Heise
Styrelseledamot

Malin Hederus
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Philip Ytterberg
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517332511

Dokument

Brf Kurland 4, 716409-9173 - årsredovisning 2023
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-05-13 12:36:51 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)
Färdigställt 2024-05-13 22:55:34 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Danielsson (CD)
Simpleko
carolin.danielsson@simpleko.se

Signerare

Pontus Pålsson (PP)
ppaalsson@deloitte.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS PÅLSSON"
Signerade 2024-05-13 21:15:37 CEST (+0200)

Joakim Heise (JH)
Joakim.heise@sbmi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM EDUARD HENRIK HEISE"
Signerade 2024-05-13 13:12:45 CEST (+0200)

Malin Hederus (MH)
malin@hederus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN HEDERUS"
Signerade 2024-05-13 12:53:27 CEST (+0200)

Philip Ytterberg (PY)
philipytterberg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP YTTERBERG"
Signerade 2024-05-13 22:55:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517332511

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

