

# Bostadsrättsföreningen

## Lilla Källviken 1

Org.nr: 769628-6660

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 år 2014

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 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	Linda Forssell Asp
Ledamot	Maria Åteg
Ledamot	Peter Ahlmark
Ledamot	Joacim Svensson
Suppleant	Pär Roland Asp

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

## Revisor

Godkänd revisor            Katrine Elbra  
                                         KPMG AB

## Valberedning

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

## 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 med bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m<sup>2</sup>): 1 952

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	16

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-06-14

## Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Radonmätning	2022	
Energideklaration	2019	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Avgiftsförändring 2023

Månadsavgiften fastställdes till 5850 kr och vattenschablonen till 605 kr. Den totala månadskostnaden blev därmed 6455 kr.

Efter att föreningen gått igenom nya och gamla räntekostnader samt fått VA-taxan från Falu Energi och Vatten bekräftad så fastslogs avgifterna för 2023.

Den största underliggande faktorn för de nya avgifterna är förstas de ökade räntekostnaderna. 2021 var föreningens räntekostnader 150 000 kr, strax under 10 000 kr per hushåll. För 2023 är prognosen att våra räntekostnader blir cirka 550 000 kr, strax under 35 000 kr per hushåll. Eftersom räntekostnader är den största delen av föreningens kostnader så bidrar detta till att föreningens kostnader ökar med över 60% på bara två år.

Eftersom föreningen hushållit med ekonomin så har vi en buffert som gör det möjligt för oss att inte höja avgifterna dramatiskt.

Från och med januari 2023 blir den totala avgiften således 6455kr inkl. vatten.

Vattenkostnaden är som styrelsen tidigare meddelat en preliminär kostnad för er i föreningen. Den justeras årsvis utifrån er förbrukning.

## Medlemsinformation

30 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

3

bostadsrätter har överlåtits.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**31 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
<b>Föreningen kr</b>				
Nettoomsättning, tkr	1 252	1 142	1 122	1 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	342	410	339
Soliditet <sup>1</sup> , %	63	63	62	60
Räntekänslighet	15	16		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	84		
<b>Bostadsrätten kr</b>				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	638	582		
Skuldsättning / kvm totalyta	9 349	9 580	9 836	10 217
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 349	9 580	9 836	10 217
Energikostnad / kvm	54	58		
Sparande / kvm	183	336		

<sup>1</sup> 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	473 000	1 311 741	341 856	31 246 597
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		58 800	-58 800		0
Balanseras i ny räkning			341 856	-341 856	0
Årets resultat				42 593	42 593
Belopp vid årets utgång	29 120 000	531 800	1 594 797	42 593	31 289 190

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 594 797
Årets resultat	42 593
<b>Totalt</b>	<b>1 637 390</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	1 578 590
<b>Totalt</b>	<b>1 637 390</b>

## Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 252 076	1 142 194
Övriga rörelseintäkter		120	213 607
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 252 196</b>	<b>1 355 801</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-169 653	-364 557
Administration och förvaltning	4	-96 676	-71 242
Personalkostnader	5	-26 021	-26 281
Avskrivningar		-313 933	-313 933
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-606 283</b>	<b>-776 013</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>645 913</b>	<b>579 788</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 321	-239 423
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-603 320</b>	<b>-237 932</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 593</b>	<b>341 856</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>42 593</b>	<b>341 856</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 593</b>	<b>341 856</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	49 191 339	49 505 272
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 191 339</b>	<b>49 505 272</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>49 191 339</b>	<b>49 505 272</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		74 067	67 146
Kundfordringar		243 317	483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>317 384</b>	<b>67 629</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		388 756	408 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>388 756</b>	<b>408 289</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>706 140</b>	<b>475 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>49 897 479</b>	<b>49 981 190</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		29 120 000	29 120 000
Fond för yttre underhåll		531 800	473 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 651 800</b>	<b>29 593 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 594 797	1 311 741
Årets resultat		42 593	341 856
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 637 390</b>	<b>1 653 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 289 190</b>	<b>31 246 597</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	8 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 500 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>0</b>	<b>8 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		18 250 000	10 200 000
Övriga skulder		12 698	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 591	34 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 608 289</b>	<b>10 234 593</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>18 608 289</b>	<b>10 234 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 897 479</b>	<b>49 981 190</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		645 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		313 933
<b>Summa</b>		<b>959 846</b>
Erhållen ränta		1
Erlagd ränta		-603 321
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>356 526</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-249 755
Ökning av rörelseskulder		323 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>430 467</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering		-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-19 533</b>
Likvida medel vid årets början		408 289
Likvida medel vid årets slut		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:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
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

	2023	2022
Bostäder	1 145 760	1 027 200

#### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 776	5 555
----------------------------------------	-------	-------

Debiterade vattenkostnader	100 076	109 440
----------------------------	---------	---------

Övriga intäkter	464	1
-----------------	-----	---

	<b>106 316</b>	<b>114 995</b>
--	----------------	----------------

<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 252 076</b>	<b>1 142 195</b>
-------------------------------	------------------	------------------

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

Uppvärmning  
Vatten och avlopp

2023 2022

13 283 1 089  
91 467 112 791

104 750 113 880

#### Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

0 125

#### Övriga driftkostnader

Försäkring

39 522 37 683

#### Reparationer

Reparationer

25 381 212 869

**Totalt operativ drift och underhåll**

**169 653 364 557**

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning  
Extra ekonomisk förvaltning

2023 2022

15 625 35 557  
22 580 10 558

38 205 46 115

#### Revision

Revisionsarvode

31 250 16 250

#### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 510 1 696

#### Övriga kostnader

Konsultarvode

5 925 5 925

Bankkostnader

25 0

Övriga kostnader

19 761 1 256

25 711 7 181

**Totalt administration och förvaltning**

**96 676 71 242**

### Not 5. Personalkostnader

#### Styrelsen

Styrelsearvode

19 800 20 000

#### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

6 221 6 281

**Totalt personalkostnader**

**26 021 26 281**

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	51 572 000	51 572 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>51 572 000</b>	<b>51 572 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 066 727	- 1 752 794
Årets avskrivningar	- 313 933	- 313 933
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 380 660</b>	<b>-2 066 727</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 191 340</b>	<b>49 505 273</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	24 120 000	24 120 000
Taxeringsvärde mark	5 500 000	5 500 000
	<b>29 620 000</b>	<b>29 620 000</b>

Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
<b>Summa:</b>	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

#### Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 478	24-07-09	2,93 %	8 500 000	8 900 000
SBAB 197	24-04-02	4,88 %	9 750 000	0
SHB	23-03-30	0,66 %	0	9 800 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>18 250 000</b>	<b>18 700 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 250 000	-10 200 000
			<b>0</b>	<b>8 500 000</b>

#### Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Erica Hellegren Petit

---

Linda Forssell Asp

---

Maria Åteg

---

Peter Ahlmark

---

Joacim Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Katrine Elbra  
KPMG AB  
Godkänd revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erica Kristina Deephani Hellegren Petit

Underskrivare 1

Serienummer: 7a4afc137ab288[...]d7fd6996a05ca

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-10 09:24:53 UTC



## JOACIM SVENSSON

Underskrivare 1

Serienummer: cf94e6bfead285[...]f4faf1a5505d8

IP: 192.176.xxx.xxx

2024-06-10 10:29:06 UTC



## PETER AHLMARK

Underskrivare 1

Serienummer: 6a918ddd067af1[...]baa90d4385f14

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-10 10:39:16 UTC



## Linda Charlotte Asp

Underskrivare 1

Serienummer: 0b33cc579d83c2[...]65a381e039a23

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-10 12:16:28 UTC



## MARIA ÅTEG

Underskrivare 1

Serienummer: 94003744daa0b3[...]c0b17df12233c

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-06-10 18:38:14 UTC



## KATRINE ELBRA

Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-06-10 18:45:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: PX2JF-GLUOX-CG46Y-M1635-F0V07-61P1J

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>