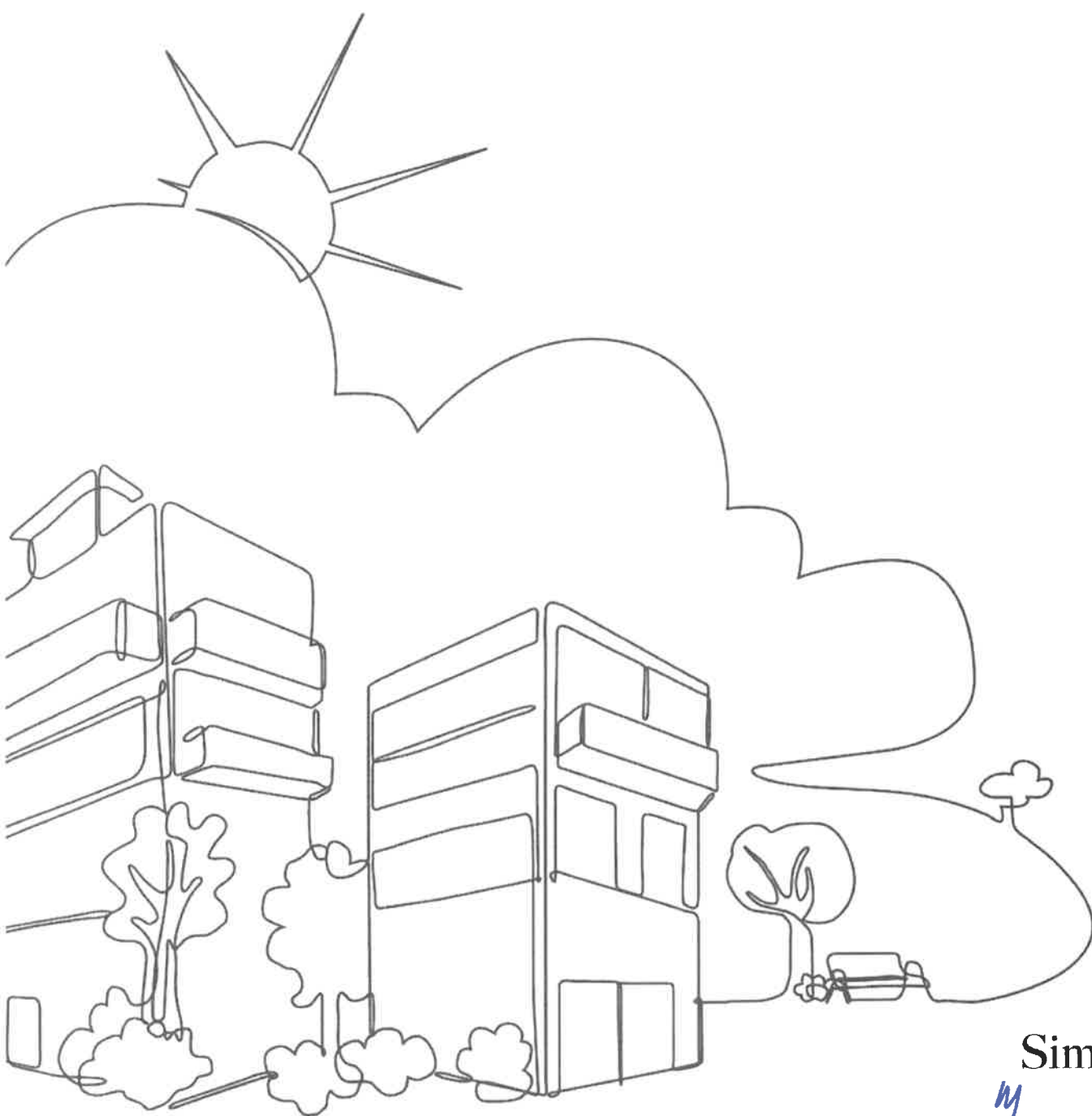


# Årsredovisning 2023

## Brf Källängsmården

769605-9372



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Källängsmården

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>



## 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 kommit 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 Lidingö .

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-29 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mården 1	2000	Lidingö

Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Källängsvägen 6.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 177 kvm, varav 3 111 kvm utgör lägenhetsyta och 66 kvm lokalyta. I föreningen finns det 4 st parkeringsplatser och 6 st garage. Föreningen hyr endast ut platserna till de boende.

#### Lägenhetsfördelning

20 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

#### Styrelsens sammansättning

Hanna Svensson	Ordförande
Charlotta Ångström	Styrelseledamot
Joar Strand Niklasson	Styrelseledamot
Josefin Sjövall	Styrelseledamot
Li Ringqvist Östman	Styrelseledamot
Sophie Irhem	Styrelseledamot
Fredrik Gålhammar	Suppleant

W

Valberedning

Anna Grip  
Peter Korend De La Torre

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo            Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av värmpump 1 st
- 2022** ● Ombyggnad övernattningslägenht  
Modernisering av hiss  
Byte källardörr
- 2019** ● Renovering av tvättstuga  
Montering av elysator  
Takvärmeanläggning  
Målning av soprum och källargång  
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2018** ● Fasad- och takrenovering samt fönsterbyte
- 2017** ● Målningsarbeten i trapphus  
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2016** ● Förberedelser fasadrenovering  
Montering av smidesräcke runt entrén
- 2011** ● Nya avfuktare i torkrum  
Säkerhetsdörrar/postboxar  
Bergvärmeinstallation
- 2010** ● Sensorstyrd belysning  
Stambyte/badrumrenovering  
Ommålning trapphus

M

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	BK Kraft AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är bättre än resultatet för 2022. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Inför årsskiftet 2023-24 beslutades om höjning av avgifterna med 20% till följd av ökade kostnader, främst kopplat till omförhandling av räntan där ett lån på 5 141 500 kr lades om från 0,89% till 4,607%. Lånet bands på två år och skall omförhandlas på nytt augusti 2025.

##### Förändringar i avtal

Vår befintliga städfirma har fått utökat uppdrag att fyra gånger per år även grundligt städa övernattningslägenheten. Omförhandling av räntan. Se ovan punkt "Ekonomi".

##### Övriga uppgifter

Gemensam glögg hölls i övernattningslägenheten med god uppslutning där det bjöds på glögg och julfika.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 062 865	2 030 301	2 051 994	2 059 780
Resultat efter fin. poster	-779 751	-1 657 336	-804 637	-645 892
Soliditet (%)	66	67	68	68
Yttre fond	929 482	706 309	543 577	380 845
Taxeringsvärde	74 391 000	74 391 000	54 244 000	54 244 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	615	615	620	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	88,7	91,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 772	6 772	6 772	6 772
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 336	6 336	6 336	6 336
Sparande per kvm totalyta, kr	1	-292	-33	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	159	115	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	141	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,09	0,92	0,91
Räntekänslighet (%)	11,02	11,02	10,93	-

**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.

M

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningar är en bokföringspost men ej en kostnad som direkt belastar föreningens ekonomi. Löpande underhåll har överstigit budget vilket resulterat i ett negativt resultat, detta bedöms inte vara regelbundet. Höjd räntekostnad har även varit en bidragande faktor till att faktiska kostnader överstigit budgeterade kostnader till följd av omförhandling av ett lån som tidigare legat med bunden ränta. Inför 2024 års budget som upprättades hösten 2023 har dessa aspekter tagits i beaktning, så även vid beslut om höjda avgifter som verkställdes vid årsskiftet 2024.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	46 336 941	-	-	46 336 941
Upplåtelseavgifter	10 724 968	-	-	10 724 968
Fond, yttre underhåll	706 309	-	223 173	929 482
Balanserat resultat	-13 751 401	-1 657 336	-223 173	-15 631 911
Årets resultat	-1 657 336	1 657 336	-779 751	-779 751
<b>Eget kapital</b>	<b>42 359 480</b>	<b>0</b>	<b>-779 751</b>	<b>41 579 730</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 631 911
Årets resultat	-779 751
<b>Totalt</b>	<b>-16 411 661</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	233 173
Balanseras i ny räkning	-16 644 834
	<b>-16 411 661</b>

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

u



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 062 865	2 030 301
Övriga rörelseintäkter	3	111 584	75 048
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 174 449</b>	<b>2 105 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 614 022	-2 571 036
Övriga externa kostnader	9	-176 171	-196 164
Personalkostnader	10	-68 582	-65 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710 808	-710 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 569 583</b>	<b>-3 543 237</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-395 135</b>	<b>-1 437 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 406	4 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-416 022	-223 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 616</b>	<b>-219 448</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-779 751</b>	<b>-1 657 336</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-779 751</b>	<b>-1 657 336</b>

u

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	60 666 184	61 307 620
Markanläggningar	13	574 349	623 273
Maskiner och inventarier	14	156 714	177 162
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 397 247</b>	<b>62 108 055</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 397 247</b>	<b>62 108 055</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 965	0
Övriga fordringar	15	27 358	27 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 101	78 127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124 424</b>	<b>105 353</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 111 044	1 108 338
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 111 044</b>	<b>1 108 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 235 468</b>	<b>1 213 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 632 714</b>	<b>63 321 745</b>

*M*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 061 909	57 061 909
Fond för yttre underhåll		929 482	706 309
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 991 391</b>	<b>57 768 218</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 631 911	-13 751 401
Årets resultat		-779 751	-1 657 336
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 411 661</b>	<b>-15 408 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 579 730</b>	<b>42 359 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	10 283 000	15 424 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 283 000</b>	<b>15 424 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 283 000	5 141 500
Leverantörsskulder		115 956	97 638
Skatteskulder		5 937	4 799
Övriga kortfristiga skulder		743	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	364 349	293 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 769 985</b>	<b>5 537 765</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 632 714</b>	<b>63 321 745</b>

U

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-395 135</b>	<b>-1 437 888</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	710 808	710 808
	<b>315 673</b>	<b>-727 080</b>
Erhållen ränta	31 406	4 309
Erlagd ränta	-415 922	-201 712
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-68 843</b>	<b>-924 483</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 071	14 469
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 620	-54 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 706</b>	<b>-964 471</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 706</b>	<b>-964 471</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 108 338</b>	<b>2 072 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 111 044</b>	<b>1 108 338</b>

*M*

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Källängsmården 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

*M*

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 866 624	1 866 624
Rabatt årsavgifter	0	-7 549
Hysesintäkter, bostäder	84 108	84 108
Hysesintäkter, lokaler	18 000	18 000
Hysesintäkter, p-platser	57 600	57 600
Övriga intäkter	28 100	3 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 433	7 918
<b>Summa</b>	<b>2 062 865</b>	<b>2 030 301</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	-1	75 048
Elstöd	111 585	0
<b>Summa</b>	<b>111 584</b>	<b>75 048</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	75 725	71 400
Besiktning och service	45 878	27 159
Städning	81 130	86 286
Trädgårdsarbete	53 606	47 612
Snöskottning	56 480	86 544
<b>Summa</b>	<b>312 818</b>	<b>319 001</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	249 362	1 424 473
<b>Summa</b>	<b>249 362</b>	<b>1 424 473</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	73 778	0
<b>Summa</b>	<b>73 778</b>	<b>0</b>

4

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	514 657	374 204
Vatten	92 876	83 043
Sophämtning	89 266	94 555
<b>Summa</b>	<b>696 798</b>	<b>551 802</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	55 630	53 579
Självrisker	48 344	47 600
Kabel-TV	111 200	111 149
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	64 292	61 632
<b>Summa</b>	<b>281 266</b>	<b>275 760</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10 489	59 320
Juridiska kostnader	16 250	0
Övriga förvaltningskostnader	12 097	18 069
Revisionsarvoden	30 000	20 500
Ekonomisk förvaltning	88 376	83 652
IT-kostnader	1 123	847
Konsultkostnader	9 375	6 744
Serviceavgift till brf organisation	5 730	5 162
Bankkostnader	2 732	1 869
<b>Summa</b>	<b>176 171</b>	<b>196 164</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	53 300	52 198
Sociala avgifter	15 282	13 031
<b>Summa</b>	<b>68 582</b>	<b>65 229</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	415 126	223 757
Övriga räntekostnader	896	0
<b>Summa</b>	<b>416 022</b>	<b>223 757</b>

M

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 303 404	69 303 404
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 303 404</b>	<b>69 303 404</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 995 784	-7 354 348
Årets avskrivning	-641 436	-641 436
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 637 220</b>	<b>-7 995 784</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 666 184</b>	<b>61 307 620</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 311 650</i>	<i>19 311 650</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 325 000	36 325 000
Taxeringsvärde mark	38 066 000	38 066 000
<b>Summa</b>	<b>74 391 000</b>	<b>74 391 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	978 471	978 471
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>978 471</b>	<b>978 471</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-355 198	-306 274
Årets avskrivning	-48 924	-48 924
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-404 122</b>	<b>-355 198</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>574 349</b>	<b>623 273</b>

u



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	220 899	220 899
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>220 899</b>	<b>220 899</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-43 737	-23 289
Avskrivningar	-20 448	-20 448
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-64 185</b>	<b>-43 737</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>156 714</b>	<b>177 162</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 358	27 226
<b>Summa</b>	<b>27 358</b>	<b>27 226</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 586	5 481
Försäkringspremier	23 605	22 611
Kabel-TV	27 809	27 791
Bredband	150	150
Förvaltning	22 951	22 094
<b>Summa</b>	<b>80 101</b>	<b>78 127</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-11-25	3,96 %	5 141 500	5 141 500
Swedbank	2025-08-25	4,61 %	5 141 500	5 141 500
Swedbank	2024-08-23	0,93 %	5 141 500	5 141 500
Swedbank	2025-08-25	0,99 %	5 141 500	5 141 500
<b>Summa</b>			<b>20 566 000</b>	<b>20 566 000</b>
Varav kortfristig del			10 283 000	5 141 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 566 000 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.

4

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 287	24 870
Städning	8 688	6 375
EI	59 132	35 308
Utgiftsräntor	23 716	23 616
Vatten	32 301	16 473
Sophantering	19 267	18 325
Förutbetalda avgifter/hyror	199 958	168 861
<b>Summa</b>	<b>364 349</b>	<b>293 828</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 566 000	27 566 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2024 gick en av föreningens två värmepumpar sönder, vilket resulterade i att en ny värmepump köptes in och installerades. Fortsatt övervakning sker för att säkerställa att det fungerar som det ska. Under 2024 (augusti och november) skall räntan för två lån omförhandlas. Det ena är ett lån där räntan idag är 0,93%. Det andra lånet ligger idag med en ränta om 3,96%. För bägge lånen väntar vi oss högre räntor i enlighet med rådande ränteläge. Trivselreglerna har uppdaterats och finns att ta del av på Brf Källängsmårdens hemsida.

4

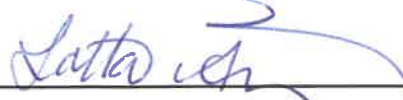
## Underskrifter

Lidingö 2024-04-10

Ort och datum



Hanna Svensson  
Ordförande



Charlotta Ångström  
Styrelseledamot



Joar Strand Niklasson  
Styrelseledamot



Josefin Sjövall  
Styrelseledamot



Li Ringqvist Östman  
Styrelseledamot



Sophie Irhem  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-28



Mats Lehtipalo  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Källängsmården  
Org.nr. 769605-9372

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Källängsmården för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

*m*

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

44

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Källängsmården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

28/4-24.

  
Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR