

BRF Bellmanskällan

Org.nr 769601-7529

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

BRF Bellmanskällan

c/o B Tammert, Bellmanskällevägen 11, 129 40 Hägersten

Org.nr 769601-7529 Bankgiro 51963122

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bellmanskällan, Selmedal 13 i Hägersten, avger härmed för tiden 1 januari – 31 december 2023 följande förvaltningsberättelse:

Föreningsstämmor och styrelsemöten

Förutom ordinarie föreningsstämma 2023-04-19 hölls under året 8 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse, valberedning, redovisning och revisor

Efter den ordinarie föreningsstämman har styrelsen bestått av följande personer:

Styrelse

Britt Tammert	ordförande
Karl Johan Synnerdahl	sekreterare
Björn Nyberg	styrelseledamot
Elisabeth Engqvist Nyberg	styrelseledamot

Suppleanter

Christina Synnerdahl
Karin Jägerström Thelander

Christina Synnerdahl har gått in som ersättare för Björn Nyberg, som tyvärr lämnade oss under året.

Till valberedning utsågs

Christina Synnerdahl och Elisabeth Engqvist Nyberg

Ekonomisk förvaltning och styrelsearvoden med mera

Göran Ronnell anlätades för arbetet med budget, uppföljning, fakturabetalningar, bokföring och annan administration till en årskostnad av ca 36 000 kr. Styrelsens arvode uppgick till 18 000 kr, att fördelas inom styrelsen. Arbetsgivaravgifter uppgick till ca 5 000 kr. Kostnader till föreningens möten, uppvaktningar, diverse material samt SHB:s företagspaket uppgick till 14 700 kr.

Revisor

Föreningen anlätade Ulrika Tempelman som revisor för 2022 års verksamhet och hon anlitas även för 2023 års revision. Arvodet uppgår till 3 000 kr exkl. skatt per år.

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Intäkter

Intäkter för lägenheter och parkeringsplatser under årets 5 första månader var 49 046 kr per månad. Från och med juni månad höjdes avgifterna till 53 740 kr per månad. Uthyrningen av föreningens samlingslokal upphörde från och med juni månad. Intäkter för lokalhyran årets första fem månader uppgick till 20 345 kronor.

Föreningens fastighet och trädgård

År 2022 taxerades fastigheten till 23 561 000 kr, en höjning från 14 521 000 kr året innan. Fastighetsskatten uppgick till 14 243 kr, vilket innebar en höjning med 820 kr jämfört med året innan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm, kostnad 21 129 kr. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten "Selmedal 13" i Stockholms stad. Årskostnad 44 500 kr.

Obs i årets förvaltningsberättelse används inte tusentalsavskiljare

Kone AB står för kontroll och underhåll av husets hiss, kostnad 6 690 kr för två avtalade besök. Tyvärr har vi under året drabbats av tre extra utryckningar till en total ökad kostnad av 16 000kr. Inkluderar akut åtgärd av reparation av tryckknapp (9 099 kronor) fastnad hiss (5 311kronor) och byte av nödsignalsbatteri (1 752 kr) För hisstelefonen (larm) betalades 8 928 kr till Telia.

Avtalet med Tele2 för anslutning till kabel-TV kostade 11 042 kr.

För snö & trädgårdsskötsel budgeterades 15 000 kr. Årets kostnader blev 7 175 kr vilket var trädgårdsarbete utfört av Limonaia. Vi har själva klarat av all snöskottning och sandning.

Carmelitas städ har skött städningen av husets gemensamma utrymmen till kostnad av 19 320 kr. mot budgeterade 22 000 kr. Miljöhuset i Stockholm AB står för rengöring av soprum och sopkärl vid tre tillfällen per år, kostnad 3 252 kr.

Stockholm Avfall AB står för hämtning av hushållsavfall en gång/vecka, kostnad 6 044 kr, en ökning på 1 000 kr från föregående år.

Kostnaden för föreningens vattenförbrukning hamnade på 12 000 kr. En ökning med 3 000 kr

Åkerlunds Fastighetsservice har ombesörjt fastighetsskötsel, enligt avtal 1 121 kr per månad. Vid dessa månadsbesök kontrollerar de vitala funktioner, byter ut trasiga ljuskällor osv. Bland annat kontrolleras vårt varmvatten till lägenheterna så att det håller rätt temperatur, vilket skall utföras rutinmässigt enl. lag. Därutöver har vi anlitat dem för byte av enstaka fönsterlister, lagning av två uttag för motorvärmare på parkeringen samt leverans av ljuskällor till en total kostnad av dryga 10 000 konor.

Föreningen har sedan många år avtal med Assemblin för kontroll och service av underhållscentral (värmepump, VV-beredare osv) och fläktsystem till en kostnad av 8 513 kr för tre planerade besök under året.

Utöver detta har vi kontrakterat Assemblin under året för nytt brunnslock vid huvudentrén, då vi hade problem med översvämning, samt VVS-montage.

Total kostnad för fastighetsskötsel, 42 000 kr att jämföra med budget, 31 000 kr.

Övrig reparation/underhåll som budgeterats med 18 000 kr har inte behövts utnyttjas under året.

Föreningens lån

Tyvärr drabbas föreningen av det ekonomiska läget i världen och framför allt av de höga räntekostnaderna.

Föreningens mindre lån (på knappt 1 mkr) är ett lån med tremånaders rörlig ränta. Räntan har höjts successivt under året från 4,05 % i januari till 6,15 % från och med november 2023. Det större lånet (2,4 miljoner kr) omförhandlades fr.o.m. september 2022 till räntan 3,98% i fem år.

Not 4 Lån	Skuld 01-jan-23	Ränte- sats	Amortering	Betald ränta	Skuld 31-dec-23	Anm.
SHB 384 477	976 976	6,15%	-10 704	-52 427	963 272	
SHB 588 637	2 437 801	3,98%	-27 164	-96 619	2 410 637	
Summa	3 414 777		-37 868	-149 046	3 373 909	

Elektricitet

Obs i årets förvaltningsberättelse används inte tusentalsavskiljare

Priserna för elektricitet har varierat kraftigt under året och varit som högst när vi själva har producerat som minst. Det gör att vi betalar dyrt för köpt el och har fått dåligt betalt för den el vi själva producerat. På grund av lite färre soltimmar har vi producerat lite mindre el 2023 jämfört med föregående år, fått klart mindre betalt. Vi har nu för kommande år förhandlat fram ett nytt avtal med Skellefteå Kraft som skall ge oss lite bättre betalt. Och vi hoppas på en solig framtid! Kostnaderna för el och uppvärmning har minskat med 14 400 kr jämfört med föregående år, men utgör trots detta en betydande del av våra driftskostnader.

Avvikelse mot budget.

För år 2023 budgeterades ett underskott på 36 000 kr. Årets underskott blev dock 66 000 kr. Följande större avvikelser förklarar resultatet jämfört med budget (avrundade belopp)

- Uteblivna intäkter för lokalen, 28 000 kr
 - Ökade räntekostnader från 2022 med dryga 62 000 kr
 - Administrativa utgifter har ökat med 10 000 kr
- Bland annat p.g.a. inköp av ny skrivare och router till föreningen

Banktillgångar, avskrivningar, avsättning till fastighetsunderhåll samt vinstdisposition

Banktillgångar vid årets slut. Checkkonto: 149 879 kr och e-Kapitalkonto: 307 153 kr.

Avskrivning av föreningens byggnad har gjorts med 55 000 kr och avskrivning av lokal har gjorts med 1 768 kr. Avsättning till fastighetsunderhåll har gjorts med 43 000 kr.

Styrelsen föreslår att årets underskott, 66 601 kr, balanseras i ny räkning.

Omvandling av gemensamhetslokalen till lägenhet

I enlighet med det uppdrag styrelsen fick, att undersöka möjligheten att omvandla lokalen till bostadsyta och försäljning av densamma vid föreningsstämman i våras, har styrelsen arbetat med detta uppdrag. Efter att ha undersökt vad en renomméerad mäklare ansåg om förutsättningarna att sälja lokalen gick vi vidare i processen.

I början av sommaren inleddes ett samarbete med ett företag som har specialiserat sig på att projektera och genomföra försäljningar av olika typer av bostadsytor, Plan och Bygglovsgruppen. Beslutet att vi behöver en extern resurs är baserat på att styrelsen anser sig inte ha kapacitet att driva ett sådant här projekt på egen hand. Framför allt på grund av den byråkrati som omgärdar en bygglovsansökan i dagsläget. Fastigheten har byggår 1997 och är uppförd enligt då gällande bygglovsnormer och direktiv. Nu när lokalen skall omvandlas till bostadsyta gäller nuvarande lagar och förordningar, vilket betyder väsentligt högre krav på många områden såsom ljud, ljus och ventilation och anpassning för funktionsvariationer.

Kostnaderna för konsultuppdraget belastar inte BRF Bellmanskällan utan betalas av byggherren av lokalen.

Efter noggrann förstudie och upphandling av byggherre tecknade styrelsen ett förhandsavtal med en byggherre, NE Nordic Entreprenad AB, som vill bygga om lokalen till bostadsyta för att sedan sälja den.

Stadsbyggnadskontoret beviljade bygglov i början av året och efter samrådsmöte har nu projektet fått klartecken för byggstart.

Föreningen säljer befintlig lokal för 665 000 kr

Pekka Atti, BD Bygglov & Detaljplan AB, kommer att vara vårt ombud i byggprojektet samt kvalitetsansvarig.

Obs i årets förvaltningsberättelse används inte tusentalsavskiljare

Balansrapport för BRF Bellmanskällan År 2023

sid 4

	Ingående balans 2023-01-01	Ändring 2023-01-01 - 2023-12-31	Utgående balans 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Fastigheter</u>			
1110 Byggnader	11 146 000,00	0,00	11 146 000,00
1111 Lokal	44 188,00	0,00	44 188,00
1119 Ackumulerad avskrivning byggnader	-1 303 080,00	-55 000,00	-1 358 080,00
1120 Ackumulerad avskrivning lokal	-19 448,00	-1 768,00	-21 216,00
Summa fastigheter	9 867 660,00	-56 768,00	9 810 892,00
Summa anläggningstillgångar	9 867 660,00	-56 768,00	9 810 892,00
Omsättningstillgångar			
<u>Övriga kortfristiga fordringar</u>			
1630 Avräkning skatter och avgifter	34 518,00	-13 640,00	20 878,00
Summa Övriga kortfristiga fordringar	34 518,00	-13 640,00	20 878,00
<u>Interimsfordringar</u>			
1790 Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	29 375,00	1 383,00	30 758,00
Summa Interimsfordringar	29 375,00	1 383,00	30 758,00
<u>Likvida medel</u>			
1940 Sv handelsbanken	181 371,01	-31 492,03	149 878,98
1941 e-Kapitalkonto	301 492,00	5 661,00	307 153,00
Summa likvida medel	482 863,01	-25 831,03	457 031,98
Summa omsättningstillgångar	546 756,01	-38 088,03	508 667,98
Summa tillgångar	10 414 416,01	-94 856,03	10 319 559,98
SKULDER och EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
2083 Inbetalda insatser	-4 416 000,00	0,00	-4 416 000,00
2084 Upplåtelseavgifter	-2 214 000,00	0,00	-2 214 000,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	302 893,49	22 307,50	325 200,99
Summa Bundet eget kapital	-6 327 106,51	22 307,50	-6 304 799,01
<u>Fritt eget kapital</u>			
2099 Årets resultat	23 197,50	43 403,53	66 601,03
Summa Årets resultat	23 197,50	43 403,53	66 601,03
Summa eget kapital	-6 303 909,01	65 711,03	-6 238 197,98
Obeskattade reserver			
2088 Avsättning till fastighetsunderhåll	-514 129,00	-43 000,00	-557 129,00
Summa Obeskattade reserver	-514 129,00	-43 000,00	-557 129,00
Långfristiga skulder			
<u>Övriga långfristiga skulder</u>			
2354 Lån 1 mkr (384 477) 3 år	-973 976,00	10 704,00	-963 272,00
2355 Lån 2,7 mkr (588 637) 5 år	-2 437 801,00	27 164,00	-2 410 637,00
Summa Övriga långfristiga skulder	-3 411 777,00	37 868,00	-3 373 909,00
Kortfristiga skulder			
<u>Leverantörsskulder</u>			
2440 Leverantörsskulder	-95 639,00	30 770,00	-64 869,00
Summa Leverantörsskulder	-95 639,00	30 770,00	-64 869,00

Balansrapport för BRF Bellmanskällan

sid 5

	Ingående balans 2023-01-01	Ändring 2023-01-01 - 2023-12-31	Utgående balans 2023-12-31
Bolagsskatt			
2510 Skatteskulder (bl a fastighetsskatt)	-21 405,00	-820,00	-22 225,00
Summa bolagsskatt	-21 405,00	-820,00	-22 225,00
Interimsskulder			
2910 Upplupna löner	-6 502,00	5 688,00	-814,00
2940 Beräknade upplupna sociala avgifter	-2 243,00	1 624,00	-619,00
2970 Förutbetalda hyresintäkter	-53 115,00	-125,00	-53 240,00
2990 Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-5 698,00	-2 859,00	-8 557,00
Summa Interimsskulder	-67 558,00	4 328,00	-63 230,00
Summa kortfristiga skulder	-184 602,00	34 278,00	-150 324,00
Summa skulder och eget kapital	-10 414 417,01	94 857,03	-10 319 559,98
BERÄKNAT RESULTAT	-1,00	1,00	0,00

Resultatrapport för BRF Bellmanskällan År 2023

sid 6

	Bokslut 2022 kr	Bokslut År 2023 2023-01-01 - 2023-12-31		Bokslut 2023 minus Bokslut 2022
		kr	%	
INTÄKTER				
Rörelseintäkter				
3010 Årsavgifter lägenheter	543 319,00	596 204,00	92,09%	52 885,00
3020 Hyra P-platser	25 700,00	25 200,00	3,89%	-500,00
3030 Lokalhyra	48 828,00	20 345,00	3,14%	-28 483,00
Summa Rörelseintäkter	617 847,00	641 749,00	99,13%	23 902,00
Finansiella intäkter				
8311 Ränteintäkter från bank	890,00	5 661,00	0,87%	4 771,00
8314 Intäktsräntor	0,00	0,00	0,00%	0,00
Summa intäkter	618 737,00	647 410,00	100,00%	28 673,00
KOSTNADER				
Personalkostnader				
4010 Lön och skatt	-45 457,00	-54 501,00	7,63%	-9 044,00
4020 Sociala avgifter	-4 338,00	-5 420,00	0,76%	-1 082,00
Summa Personalkostnader	-49 795,00	-59 921,00	8,39%	-10 126,00
Övriga rörelsekostnader				
4110 Revisionsarvode	-4 693,00	-4 693,00	0,66%	0,00
4120 Administration	-12 956,00	-23 594,53	3,30%	-10 638,53
4130 Städning	-19 275,00	-19 320,00	2,71%	-45,00
4210 Vatten	-9 483,00	-11 667,00	1,63%	-2 184,00
4220 El och uppvärmning	-185 139,00	-170 737,00	23,91%	14 402,00
4230 Renhållning	-8 291,00	-9 296,00	1,30%	-1 005,00
4240 Snö & trädgård	-16 281,00	-7 175,00	1,00%	9 106,00
4250 Fastighetsskötsel	-24 253,00	-41 518,00	5,81%	-17 265,00
4260 Kabel-TV	-10 025,00	-11 042,00	1,55%	-1 017,00
4270 Hiss	-7 637,50	-26 282,50	3,68%	-18 645,00
4280 Reparationer & underhåll	-29 452,00	0,00	0,00%	29 452,00
4310 Försäkringar	-20 190,00	-21 129,00	2,96%	-939,00
4410 Tomträttsavgäld	-44 500,00	-44 500,00	6,23%	0,00
4510 Div driftkostnader	0,00	-304,00	0,04%	-304,00
4810 Fastighetsskatt Not 1	-13 423,00	-14 243,00	1,99%	-820,00
Summa Övriga rörelsekostnader	-405 598,50	-405 501,03	56,79%	97,47
Avskrivningar				
4910 Avskrivning byggnad Not 2	-55 000,00	-55 000,00	7,70%	0,00
4911 Avskrivning lokal Not 3	-1 768,00	-1 768,00	0,25%	0,00
Summa Avskrivningar	-56 768,00	-56 768,00	7,95%	0,00
Finansiella kostnader Not 3				
8414 Ränta lån 384 477 (3 år 1 mkr)	-25 223,00	-52 427,00	7,34%	-27 204,00
8415 Ränta lån 588 637 (5 år 2,7 mkr)	-61 565,00	-96 619,00	13,53%	-35 054,00
Summa Finansiella kostnader	-86 788,00	-149 046,00	20,87%	-62 258,00
8423 Räntekostnader skatt och avgifter	15,00	225,00	-0,03%	210,00
Bokslutsdispositioner				
8810 Avsättning till fastighetsunderhåll	-43 000,00	-43 000,00	6,02%	0,00
Summa kostnader	-641 934,50	-714 011,03	100,00%	-72 076,53
Redovisat Resultat	-23 197,50	-66 601,03		-43 403,53

Brf Bellmanskällan 2023-12-31

Org.nr: 769601-7529

<u>Stäilda panter</u>	<u>IB 2023</u>	<u>UB 2023</u>
Fastighetsinteckningar	6 505 000	6 505 000

Redovisningsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden samt med de belopp som de beräknas inflyta respektive skall betalas om ej annat framgår av not nedan.

<u>Not 1 Fastighet</u>	<u>År 2022</u>	<u>År 2023</u>
Taxeringsvärde	9 617 000	9 617 000
Fastighetsskatt	13 423	14 243
Fastighetsskatt per lägenhet	1 888	1 888

<u>Not 2 Byggnad</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Anskaffningsvärde	11 146 000	11 146 000
<u>Avskrivningar</u>		0,5% / år
Årets avskrivning		-55 000
Ackumulerad avskrivning	-13 030 802	-1 358 080
Bokfört värde	-1 884 802	-1 939 802

<u>Not 3 Lokal</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ombyggnation	44 188	44 188
<u>Avskrivningar</u>		4% / år
Årets avskrivning		-1 768
Ackumulerad avskrivning	-17 680	-19 448
Bokfört värde	21 216	19 448

<u>Not 4 Lån</u>	Skuld 01-jan-23	Ränte- sats	Amort.	Betald ränta	Skuld 31-dec-23	Anm.
SHB 384 477	976 976	6,15%	-10 704	-52 427	963 272	1
SHB 588 637	2 437 801	3,98%	-27 164	-96 619	2 410 637	2
Summa	3 414 777		-37 868	-149 046	3 373 909	

Anm 1: Lånet (på knappt 1 mkr) är ett lån med tre månaders rörlig ränta. Räntan har höjts successivt under året från att ha legat på 4,05% till 6,15% fr o m 10 november 2023.

Anm 2: Det större lånet omförhandlades fr o m sept. 2022 till räntan 3,98% i fem år

Hägersten den 2024-04-17

Britt Tammert
Britt Tammert

Elisabeth Engqvist Nyberg
Elisabeth Engqvist Nyberg

Karl Johan Synnerdahl
Karl Johan Synnerdahl

Christina Synnerdahl
Christina Synnerdahl

NYCKELTAL ÅR 2023

Sidan 8, Bilaga 1

BELÄNINGSGRAD

Skuldsättning per m2 bostadsyta	kr	
Övriga långfristiga skulder (banklån) kr	3 373 909	5 586
Husets lägenhetsyta	604	

Riktvärden kr/m2

0 - 5.000	mycket bra
5.000 - 10.000	bra
10.000 - 15.000	OK om fastighet i gott skick
15.000 - 20.000	högt belånat
20.000 - mer	inte bra - undvik

SKULDKVOT och RÄNTEKÄNSLIGHET

Långfristiga skulder	3 373 909
Intäkter	621 404
Skuldkvot	5,43

Riktvärden	
under 5	låg (bra)
5 till 9	normal (bra)
9 till 15	hög (mindre bra)
15	mycket hög (dålig)

Sparande per m2 bostadsyta

Likvida medel (Banktillgångar) kr	457 032	kr	
Husets lägenhetsyta	604		757

Räntekänslighet (vid 1% räntehöjning)

Lån	Lånebelopp	1%	m2	kr / m2
Lån 1	963 272	9 633	604	16
Lån 2	2 410 637	24 106	604	40
Summa	3 373 909	33 739		56
Årsavgifter	596 204			

Riktvärden	
upp till 5%	låg
5 till 9%	normal
9 till 15%	hög
15% och mer	mycket hög

Räntekänslighet

5,7%

Energikostnad per m2 av husyta

El och uppvärmning	Kostnad år 2023	m2	kr / m2
El och uppvärmning	170 737	825	207
Vatten och avlopp	11 667	825	14
Summa	182 404		221

Årsavgift per m2 upplåten bostadsrätt

Årsavgifter	m2	kr / m2
Årsavgifter	604	987

Resultat år 2023

-66 601

Kommande långsiktiga ekonomiska åtgärder

Avgiftshöjningar fr o m april 2024 med 11% ger 54.000 högre intäkter under årets sista 9 månader
Föreningens gemensamhetslokal har sålts och skall byggas om till lägenhet. Försäljningssumma 665 000kr (21/2-2004)

Byggherren står för ombyggnad och försäljning av bostadsrätten. Ingen kostnad för BRF

Uthyrning av ombyggd gemensamhetslokal till bostadsrätt ger ökad hyresintäkt, 39.000 kr per år samt fördelen av att bli ytterligare en medlem och lägenhetsinnehavare i föreningen

Bostadsrättsföreningen
Bellmanskällan

REVISIONSBERÄTTELSE

Som revisor i **Bostadsrättsföreningen Bellmanskällan** har jag granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

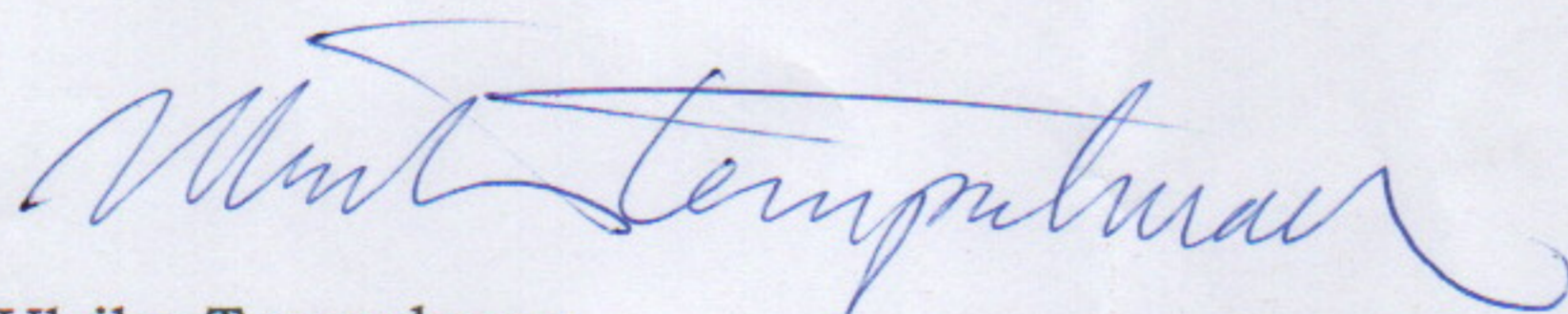
Jag har tagit del av protokoll och övriga handlingar som ger upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi.

Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningarna fastställs

samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning.

Stockholm den 28 april 2024



Ulrika Tempelman