

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF KYNNEFJÄLL**

757201-2073

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF KYNNEFJÄLL får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ordinarie årsstämma hölls den 31 maj 2023 vid vilken styrelse, revisor och valberedning valdes.

I samband med städdagarna höst och vår har medlemmarna gemensamt städat gård och gemensamma utrymmen samt gjort diverse småarbeten. Föreningen tackar de medlemmar som åtagit sig skötsel av gräsmattor och trädgårdsarbete.

Under 2023 har två bostadsrätter i föreningen bytt ägare.

#### **Föreningens byggnad**

Byggnaden ligger i Göteborgs kommun och har beteckning Bagaregården 4:1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1.451 kvm, varav 1.451 utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:   3 st 1 rum och kök  
                                  10 st 2 rum och kök  
                                  11 st 3 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2021. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering av medel till yttre underhåll och uppdateras årligen av styrelsen.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i maj 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Andersson	Ledamot, Ordförande
Gunnar Fast	Ledamot
Lena Holm	Ledamot
Timon Sarakinis	Ledamot
Therese Hermansson	Suppleant

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i port nr 1 B.

**Revisor**

Robin Palmgren

**Revisorssuppleant**

Louise Svensson

**Valberedning**

Anders Jarlenius och Tony Gustafsson

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	983	968	963	951
Resultat efter finansiella poster	333	334	152	257
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	667	664	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 602	4 049	4 082	4 460
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 602	4 049	4 082	4 460
Sparande per kvm (kr/kvm)	376	631	408	645
Räntekänslighet (%)	5,3	6,1	6,2	6,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	164	153	124
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	60 109	1 295 000	-5 964 697	333 591	-4 275 997
Disposition enl stämman		180 000	153 591	-333 591	0
Årets resultat				332 856	332 856
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 109</b>	<b>1 475 000</b>	<b>-5 811 106</b>	<b>332 856</b>	<b>-3 943 141</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 811 107
årets vinst	332 856
	<b>-5 478 251</b>

behandlas så att

avsättning till fond för yttre underhåll	180 000
i ny räkning överföres	-5 658 251
	<b>-5 478 251</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	982 654	967 610
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>982 654</b>	<b>967 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-384 298	-393 602
Övriga externa kostnader	3	-143 679	-129 221
Personalkostnader och arvoden		-31 984	-25 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 191	-23 191
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-583 152</b>	<b>-571 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>399 502</b>	<b>396 064</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 186	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 832	-62 795
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 646</b>	<b>-62 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>332 856</b>	<b>333 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>332 856</b>	<b>333 591</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	854 792	864 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Inventarier	6	12 272	25 407
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>867 064</b>	<b>890 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>867 064</b>	<b>890 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 632	2 720
Övriga fordringar		29	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 661</b>	<b>2 748</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		545 747	915 852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>545 747</b>	<b>915 852</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>556 408</b>	<b>918 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 423 472</b>	<b>1 808 855</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		60 109	60 109
Fond för yttre underhåll		1 475 000	1 295 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 535 109</b>	<b>1 355 109</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 811 107	-5 964 698
Årets resultat		332 856	333 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 478 251</b>	<b>-5 631 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 943 142</b>	<b>-4 275 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 863 000	5 635 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 863 000</b>	<b>5 635 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	364 026	240 000
Leverantörsskulder		43 388	39 284
Skatteskulder		4 863	3 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 337	167 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>503 614</b>	<b>449 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 423 472</b>	<b>1 808 855</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		332 856	333 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		23 191	23 191
Betald skatt		-36 697	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>319 350</b>	<b>356 781</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 912	6 366
Förändring av leverantörsskulder		4 104	6 679
Förändring av kortfristiga skulder		-37 647	1 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>277 895</b>	<b>371 689</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-648 000	-48 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-648 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-370 105</b>	<b>323 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		915 852	592 163
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>545 747</b>	<b>915 852</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Markanläggningar	10%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### Not 1 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme samt varm- och kallvatten.

#### Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	168 048	182 510
Taxebundna kostnader (El och vatten)	82 903	113 167
Städning och renhållning	44 449	47 650
Reparationer och underhåll	50 762	13 819
Fastighetsavgift	38 136	36 456
	<b>384 298</b>	<b>393 602</b>

#### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkringspremier	30 235	26 447
Internet och IT-tjänster	64 059	56 926
Redovisningstjänster	31 753	28 188
Föreningsavgifter	4 780	4 780
Bankkostnader	3 685	4 022
Övrigt	9 167	8 858
	<b>143 679</b>	<b>129 221</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 043 217	1 043 217
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 043 217</b>	<b>1 043 217</b>
Ingående avskrivningar	-178 369	-168 313
Årets avskrivningar	-10 056	-10 056
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 425</b>	<b>-178 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>854 792</b>	<b>864 848</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	21 800 000	21 800 000
	<b>36 200 000</b>	<b>36 200 000</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 781	82 781
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 781</b>	<b>82 781</b>
Ingående avskrivningar	-82 781	-82 781
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-82 781</b>	<b>-82 781</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 318	100 318
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 318</b>	<b>100 318</b>
Ingående avskrivningar	-74 911	-61 776
Årets avskrivningar	-13 135	-13 135
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88 046</b>	<b>-74 911</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 272</b>	<b>25 407</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
	2 977 000	5 635 026
	<b>2 977 000</b>	<b>5 635 026</b>

Kreditnummer 2755854532, Bindningstid: 2024-06-19, Räntesats: 1,080%, Kapitalskuld: 1 000 000 kr  
Kreditnummer 2855318289, Bindningstid: 2025-05-23, Räntesats: 1,320%, Kapitalskuld: 934 000 kr  
Kreditnummer 2855318305, Bindningstid: 2024-03-28, Räntesats: 4,894%, Kapitalskuld: 316 026 kr  
Kreditnummer 2951942826, Bindningstid: 2029-09-25, Räntesats: 1,280%, Kapitalskuld: 2 977 000 kr

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 507 700	6 507 700
	<b>6 507 700</b>	<b>6 507 700</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg 2024-05-10



Mats Andersson  
Ordförande



Lena Holm



Gunnar Fast

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24



Louise Svensson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Kynnefjäll

Org. nr. 757201-2073

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Kynnefjäll för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 24 maj 2024



Louise Svensson

Av föreningen utsedd revisor, Brf Kynnefjäll