

Årsredovisning för Brf Kåseriet 11
Org nr 769613-5180

2023



Innehållsförteckning	Sid
Förvaltningsberättelse	2-5
- Allmänt om verksamheten	2
- Fastighetsfakta, Skötsel	3
- Ekonomi, flerårsöversikt	4
Förslag till resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka utifrån självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på vilka åtgärder som görs.

Fler detaljer och information om verksamheten finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och parkeringsutrymmen under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ordinarie:

Björn Nilsson, ordförande

Anders Wångrell, ledamot

Helena Viklund, kassör

Rikard Sjömark, ledamot

Piotr Jakuszcwski, ledamot

Styrelsen har under året haft 2 sammanträden.

Suppleanter:

Jakob Barsom

Revision

Revisor är Monika Broström och revisorsersättare är PO Tågmark.

Valberedning

Stina Wångrell

Eva Sjömark

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Fastighetsfakta

Byggnaden ligger i Örebro kommun och har beteckningen Örebro Kåseriet 11. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten färdigställdes 2010 och är deklarerat med detta värdeår. Fastigheten består av ett tvåvåningshus med 7 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också förråd samt carport för 4 bilar och 3 parkeringsplatser med eluttag som hyrs ut till föreningens medlemmar. Laddstolpe för tre fordon har installerats.

Fastighetens areal är 1736 kvm, 801 kvm utgör lägenhetsyta (boarea) och ytan i källare med förråd är ca 95 kvm.

Lägenheter

Föreningen hade vid årets slut 7 medlemmar. Vid årets utgång var samtliga lägenheter i föreningen upplåtna med bostadsrätt. 5 lägenheter med vardera ca 120 kvm och 2 lägenheter med vardera ca 90 kvm.

Gemensamhetsutrymmen

Källare med förrådsutrymmen. Carport med cykelförråd och trädgårdsförråd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan (långsiktig och kortsiktig) som upprättades 2015 och reviderats under 2023/2024.

Utfört planerat underhåll

Under 2022 gjordes ommålning av fasader. Under 2023 har endast löpande underhåll utförts. Energibesiktning har utförts.

Skötsel av fastigheten

För bergvärmepump finns avtalsservice via Klimatpartner AB.

2020 gjordes omläggning av elanslutning till ett abonnemang för hela föreningen.

Genom individuell mätning av elförbrukning för respektive lägenhet så kan vi debitera för hushållsel. För den sålda elen redovisas moms.

Avtal om bredband och tv-abonnemang är tecknat med Telia, vilket ingår i avgiften.

Övriga underhålls- och administrativa uppgifter fördelas mellan bostadsrättsinnehavarna. Varje vår och höst genomförs en gemensam städdag. Skötselschema upprättas för gräsklippning, snöröjning o dyl.

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift 11 063

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större fastighetsåtgärder gjorts. Förra året gjordes ommålning av alla fasader till en kostnad om 400 000 kronor vilket ökade låneskulden. Lånet om 6,2 mkr blev från 1 juli rörligt. Lånet om 3 mkr var bundet tom 31 december.

Då räntekostnaderna beräknas öka kraftigt allt eftersom bundna lån övergår till rörliga gjordes en höjning av avgiften från september 2023. I slutet av december tecknades nytt bundet 1-årigt lån på 9 088 000 med en ränta på 4,95%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 7

Flerårsöversikt

Nyckeltal*	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	1000	680	580	580
Skuld/ kvm bostadsrättsyta	11 346	11 495	11 312	11 471
Sparande per kvm	250	215	185	217
Räntekänslighet i %	13,6	15,3	18,3	
Energikostnad per kvm	92	99	96	
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	93	92	91	
Resultat efter finansiella kostn.	18 417	- 406 694	-33 388	-7 946
Nettoomsättning	713 142	592 111	549 725	537 300

*bostadsrättsytan är totalt 801 kvm

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp av föreg års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 232 876	0	0	15 232 876
Fond för yttre underhåll	56 542	34 172	-0	22 370
S:a bundet eget kapital	15 289 418	34 172	-0	15 255 246
Fritt eget kapital				
Balanserat kapital	-445 710	-440 866	0	-4 844
Årets resultat	18 417	425 111	0	-406 694
S:a ansamlad förlust	-427 292	-15 755		-411 538

Framtiden

Föreningens ekonomi är stabil och föreningen har ett bra sparande sett till gjorda avskrivningar. Kåseriet har liksom många relativt nya föreningar en hög belåning och är räntekänslig. Avgifterna har höjts och räntan bundits för 1 år. Förhoppningen är att ekonomin i landet stärks och att räntesänkningar kommer under året. Under 2024 kommer nytt elavtal att tecknas. Nuvarande avtal har fast pris på elförbrukningen. Styrelsen får överväga vid nytecknande om det skall vara fast eller rörligt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	18 417
Balanserat resultat före reserv till fond för yttre uh	-411 538
Reservering till yttre fond	- 34 172
Summa balanserat resultat	-427 293
Styrelsen föreslår	
att i ny räkning överförs	-427 292

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt redovisas till följande resultat- och balansräkning med noter. Av not 1 framgår allmänna redovisningsprinciper.

Resultaträkning

1 januari – 31 december	Noter	2022	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2a	592 111	713 142
Summa rörelseintäkter		592 111	713 142
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 2b	617 469	227 980
Administrationskostnader		12 410	9 106
Styrelse- och revisionsarvoden		11 572	9 072
Summa kostnad för fastighetsförvaltning		641 452	246 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 3	181 966	181 866
Rörelseresultat		-231 306	285 118
Finansiella poster	Not 4		
Ränteintäkter		2	39
Räntekostnad avseende skulder		-165 019	-265 546
Fastighetsavgift		-10 370	-11 063
Extra ordinär intäkt			9 869
Summa finansiella poster		-175 387	-266 701
Resultat efter finansiella poster		-406 694	18 417
Årets resultat		-406 694	18 417



Balansräkning

1 januari – 31 december	Noter	2022	2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not. 3		
Byggnader och mark		<u>23 979 149</u>	<u>23 797 283</u>
Summa anläggningstillgångar		23 979 149	23 797 283
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		<u>90 312</u>	<u>160 926</u>
Summa omsättningstillgångar		90 312	160 926
Summa tillgångar		24 069 461	23 958 209
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 4		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		15 232 876	15 232 876
Fond för yttre underhåll		<u>22 370</u>	<u>56 542</u>
Summa bundet eget kapital		15 255 246	15 289 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 843	-445 710
Årets resultat		<u>-406 694</u>	<u>18 417</u>
Summa fritt eget kapital		-411 538	-427 710
Summa eget kapital		14 843 708	14 862 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 5	<u>9 208 000</u>	<u>9 088 000</u>
Summa långfristiga skulder		9 208 000	9 088 000
Kortfristiga skulder			
Summa kortfristiga skulder		<u>17 752</u>	<u>8 083</u>
Summa eget kapital och skulder		24 069 461	23 958 209
Ställda säkerheter	Not 6	23 000 000	23 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Förändring av likvida medel

Kassaflödesanalys	2022	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-231 306	285 118
Avskrivningar	181 966	181 866
	-49 340	466 984
Erhållen ränta	2	39
Erlagd ränta	-165 019	-265 546
	-214 357	201 477
Upptagna lån	147 000	
Ökning kortfristiga skulder	11 139	
Fastighetsskatt	-10 370	-11 063
Amortering		-120 000
Förändring	-66 589	70 614
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	156 901	90 312
Likvida medel vid årets slut	90 312	160 926

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Från och med år 2023 tillämpas förenklingsregeln avseende periodiseringar. I och med det har konto 2990 reglerats genom extra ordinär intäkt om 9 869 kronor.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandetid. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Från 2016 sker linjär avskrivning enligt BNAR 2009:1 kallat K2, vilket innebär det en årlig avskrivning med 167 513 kronor

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Not 2 A Nettoomsättning	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Årsavgifter	511 274	630 92
Övriga intäkter	36 900	36 900
Ersättning el från lägenheter, laddbox (exkl. moms)	43 937	46 150
Summa rörelseintäkter	<u>592 111</u>	<u>713 142</u>

Not 2 B Driftkostnader	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Serviceavtal värmepump	3 005	3 077
Reparationer, div. underhåll	22 992	43 046
Periodiskt underhåll; fasadmålning	397 500	0
Rörelseinventarier	14 380	0
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	106 451	102 449
Vatten - renhållning	25 819	25 270
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	10 393	11 114
Bredband och TV	36 036	36 036
Föreningsavgifter	0	2 730
Fastighetsskatt	10 370	11 063
Administration, energibesiktning - 23	13 304	13 365
Styrelse och revision	11 572	9 072
Summa driftkostnad	<u>651 822</u>	<u>257 222</u>

Not 3 Byggnader och mark	2022-01-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 100 000	25 100 000
Omläggning el, asfaltering, laddbox	200 340	185 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 321 191	-1 488 604
Årets avskrivningar	<u>-181 966</u>	<u>-181 866</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 979 149</u>	<u>23 797 283</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark	6 525 000	6 525 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	4 470 000	4 470 000
Totalt taxeringsvärde	19 070 000	19 070 000

Not 4 Eget kapital

I enlighet med BFN, Bokföringsnämnden allmänna råd tillämpas från 2016 linjär avskrivning, med 0,91 % per år. Det innebär det en årlig avskrivning med 167 513 kronor. Avskrivning sker också för asfaltering av parkeringsytor, laddboxar och anläggning av gemensam el.

Enligt stadgarna avsätts från och med 2014 medel till fond för yttre underhåll. Avsättning sker med ett belopp motsvarande 0,2 % av utgående bokfört byggnadsvärde efter avskrivning. Med gjorda avskrivningar tom 2023 är byggnadsvärdet 17 086 396 kronor och styrelsen har beslutat avsätta 34 172 kronor.

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 221231	15 232 876	22 370	-4 841	-406 694
Eget kapital 231231	15 232 876	56 542	- 445 710	18 417

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats % 2023	Belopp 2023-01-01	Belopp 2023-12-31	Villkorsändring
Danske bank, lån 1	2,02- 5,05	6 208 000	0	2023-06-30
Danske bank, lån 2	1,55	3 000 000	0	2023-12-29
Danske bank, nytt			9 088 000	2024-12-29
Totalt		9 208 000	9 088 000	

Not 6 Ställda säkerheter

2022

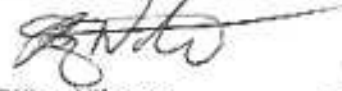
2023

Fastighetsinteckningar som säkerheter för
skulder till kreditinstitut

23 000 000

23 000 000

Örebro 2024-04-08


Björn Nilsson


Helena Viklund


Rikard Sjömark


Anders Wängrell


Piotr Jakuszcwski

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25


Monika Broström

**Revisionsberättelse för bostadsföreningen Kåseriet II organisationsnummer
769613-7180**

Revisionen avser 2023-01-01-2023-12-31.

Jag har granskat årsbokslut, bokföring och styrelsens förvaltning för år 2023. Det är styrelsen som har ansvar för förvaltning, bokföring och räkenskaper medan jag som revisor uttalar mig om styrelsen har fullgjort sitt uppdrag i enlighet med stämmobeslut, stadgar och svensk lag.

Granskningen är genomförd enligt god revisionssed. Jag har granskat samtliga in- och utbetalningar samt avstämt att årsbokslutet överensstämmer med bokföringen och att tillgångar och skulder är verifierade vid årets slut.

Årsbokslutet har, enligt min uppfattning, upprättats i enlighet med gällande regler och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning per den 31 december 2023.

Jag tillstyrker därmed

Att resultaträkningen och balansräkning fastställs

Att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den 25 april 2024



Monika Broström

Av stämman vald Revisor