

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kålroten
769631-4991

Räkenskapsåret
2023-05-01 - 2024-04-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kålroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Filip Bengtsson, ordförande	2024
Isabella Pallin	2024
Mira Jägemar	2024

Styrelsesuppleanter
Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

<i>Revisor</i>	
Ado Korda	2024

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna, som på grund av ränteläget höjdes ordentligt under det tidigare räkenskapsåret, beräknas kunna sänkas inom en snar framtid.

Medlemsinformation

<i>Medlemmar</i>	
Antal medlemmar vid årets början	7 st
Tillkommande medlemmar under året	0 st
Avgående medlemmar under året	0 st
Antal medlemmar vid årets slut	7 st

Under året har 0 st (1) överlåtelse skett.

Byggnad

Fastigheten har totalt fem lägenheter, med adress Västmannagatan 22 i Örebro.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar uppgående till 3 879 375 kr.

Båda lånen har tre månaders bindningstid.

Föreningen amorterar varje år 15 000 kr.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st 2 rum och kök	63 kvm
1 st 2 rum och kök	54 kvm
1 st 2 rum och kök	56 kvm
1 st 2 rum och kök	61 kvm
1 st 2 rum och kök	85 kvm

Total bostadsarea uppgår till 319 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	360	285	245	246
Resultat efter finansiella poster	-89	-108	-84	-70
Soliditet (%)	61	61	62	62
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	12 114	12 161	12 255	12 302
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 130	886	769	770
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 161	12 208	12 255	12 302
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 161	12 208	12 255	12 302
Sparande per kvm (kr/kvm)	-38	-98	-24	21
Räntekänslighet (%)	11	14	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	280	262	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 950 000	48 041	-488 104	-107 957	6 401 980
Disposition av föregående års resultat:			-107 957	107 957	0
Avsättn. fond för yttre UH		9 570	-9 570		0
Årets resultat				-88 858	-88 858

Belopp vid årets utgång	6 950 000	57 611	-605 631	-88 858	6 313 122
--------------------------------	------------------	---------------	-----------------	----------------	------------------

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-605 631
årets förlust	-88 858
	-694 489

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-9 570
i ny räkning överföres	-684 919
	-694 489

Föreslagen avsättning till underhållsfond om 9 570 kr ryms ej inom årets kassaflöde, som uppgår till -214 kr. Det beror framförallt på de ökade räntekostnaderna som varit under året. Beaktat detta är styrelsens uppfattning att avsättningen till underhållsfond om 9 570 kr enligt ekonomisk plan ändå ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan görs med 30 kr/kvm.

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

Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	360 328	284 676
Övriga rörelseintäkter		2 117	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		362 445	284 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-139 917	-126 179
Övriga externa kostnader	4	-44 650	-60 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 718	-76 718
Summa rörelsekostnader		-261 285	-263 143
Rörelseresultat		101 160	21 533
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 046	-129 490
Summa finansiella poster		-190 018	-129 490
Resultat efter finansiella poster		-88 858	-107 957
Resultat före skatt		-88 858	-107 957
Årets resultat		-88 858	-107 957

Balansräkning	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 274 737	10 351 455
Summa materiella anläggningstillgångar		10 274 737	10 351 455
Summa anläggningstillgångar		10 274 737	10 351 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 505	34 058
Övriga fordringar		2 158	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		942	950
Summa kortfristiga fordringar		33 605	35 020
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		31 248	31 461
Summa kassa och bank		31 248	31 461
Summa omsättningstillgångar		64 853	66 481
SUMMA TILLGÅNGAR		10 339 590	10 417 936



Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 950 000

6 950 000

Fond för yttre underhåll

57 611

48 041

Summa bundet eget kapital

7 007 611

6 998 041

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-605 631

-488 104

Årets resultat

-88 858

-107 957

Summa fritt eget kapital

-694 489

-596 061

Summa eget kapital

6 313 122

6 401 980

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 864 375

3 879 375

Summa långfristiga skulder

3 864 375

3 879 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 000

15 000

Leverantörsskulder

32 544

29 008

Skatteskulder

16 094

15 540

Övriga skulder

25 000

26 836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

73 455

50 197

Summa kortfristiga skulder

162 093

136 581

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 339 590

10 417 936

Kassaflödesanalys	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-88 858	-107 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	76 718	76 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 140	-31 239
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 553	-9 299
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 138	11 342
Förändring av leverantörsskulder		3 536	111
Förändring av kortfristiga skulder		21 975	36 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 786	7 596
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	-15 000
Årets kassaflöde		-214	-7 404
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		31 461	38 864
Likvida medel vid årets slut		31 247	31 460



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Lån/kvm, kr

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm bostadsrättsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	331 331	255 715
Hyror garage och parkeringsplatser	20 966	13 675
Förrådsuthyrning	8 040	7 000
Övriga intäkter	2 108	8 286
	362 445	284 676

Not 3 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
El	8 984	14 776
Fjärrvärme	71 691	63 468
Vatten och avlopp	13 307	11 168
Städning och renhållning	7 772	9 929
Reparation och underhåll av fastighet	0	1 792
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	8 104	7 945
Fastighetsförsäkring	24 107	11 354
Tv-avgifter	5 952	5 747
Förbrukningsmaterial	0	0
	139 917	126 179

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Programvaror	749	675
Ersättningar till revisor	10 000	11 500
Redovisningstjänster	27 486	41 685
Bankkostnader	2 615	3 375
Övriga externa kostnader	800	3 011
Övriga fastighetskostnader	3 000	0
	44 650	60 246

Not 5 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Ingående avskrivningar	-521 816	-445 098
Årets avskrivningar	-76 718	-76 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 534	-521 816
Utgående redovisat värde	10 274 737	10 351 455
Taxeringsvärden byggnader	3 024 000	3 024 000
Taxeringsvärden mark	1 830 000	1 830 000
	4 854 000	4 854 000
Bokfört värde byggnader	7 073 245	7 149 963
Bokfört värde mark	3 201 492	3 201 492
	10 274 737	10 351 455

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Länsförsäkringar	5,01	2024-03-01	1 946 250	1 953 750
Länsförsäkringar	5,12	2024-03-01	1 918 125	1 925 625
			3 864 375	3 879 375
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 819 375 kr

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	4 050 000	4 050 000
	4 050 000	4 050 000

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar	76 718	76 718
	76 718	76 718



Underskrifter

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.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Filip Bengtsson
Ordförande

Mira Jägermar

Isabella Pallin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ado Korda
Auktoriserad revisor