

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kålroten
769631-4991

Räkenskapsåret
2020-05-01 - 2021-04-30 ~~21~~

F.B

fu

HT

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kålroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 skall 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	2021
Frida Karlsson	2021
Marianne Haraldsson	2021

Styrelsesuppleanter

Ingen vald

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

Revisor

Joakim Hermansson	2021
-------------------	------

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

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

FB

FR

RH

Medlemsinformation

Byggnad

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

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.
Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar uppgående till 3 924 375 kr.
Lån ett är bundet fram till 2022-06-30 med en ränta på 1,89% och lån två bundet fram till 2023-06-10 med ränta på 2,34%. 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)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	246	245	244	242
Resultat efter finansiella poster	-70	-71	-90	-71
Soliditet (%)	62	62	63	63
Skuld/kvm bostadsrättsyta, kr	12 302	12 349	12 396	12 443
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	716	716	716	716

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 950 000	19 331	-234 017	-70 825	6 664 489
Disposition av föregående års resultat:			-70 825	70 825	0
Avsättn. fond för yttre UH		9 570	-9 570		0
Årets resultat				-70 121	-70 121
Belopp vid årets utgång	6 950 000	28 901	-314 412	-70 121	6 594 368

F.B

FM
KTH

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-314 412
årets förlust	-70 121
	-384 533

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	9 570
i ny räkning överföres	-394 103
	-384 533

Föreslagen avsättning till underhållsfond om 9 570 kr ryms ej inom årets kassaflöde, som uppgår till -1 011 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. 

F.B

FR 

Resultaträkning

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	245 750	244 943
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		245 750	244 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-113 723	-121 723
Övriga externa kostnader	4	-42 586	-42 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 718	-76 718
Summa rörelsekostnader		-233 027	-240 660
Rörelseresultat		12 723	4 283
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 844	-75 108
Summa finansiella poster		-82 844	-75 108
Resultat efter finansiella poster		-70 121	-70 825
Resultat före skatt		-70 121	-70 825
Årets resultat		-70 121	-70 825

F.B

[Handwritten signature]

Balansräkning

Not

2021-04-30

2020-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

10 504 891

10 581 609

Summa materiella anläggningstillgångar

10 504 891

10 581 609

Summa anläggningstillgångar

10 504 891

10 581 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 501

20 251

Övriga fordringar

13 128

20 064

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 873

11 302

Summa kortfristiga fordringar

44 502

51 617

Kassa och bank

Kassa och bank

49 021

50 032

Summa kassa och bank

49 021

50 032

Summa omsättningstillgångar

93 523

101 649

SUMMA TILLGÅNGAR

10 598 414

10 683 258 ⁴

F.B

Fee ~~HH~~

Balansräkning	Not	2021-04-30	2020-04-30
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 950 000	6 950 000
Fond för yttre underhåll		28 901	19 331
Summa bundet eget kapital		6 978 901	6 969 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-314 412	-234 017
Årets resultat		-70 121	-70 825
Summa fritt eget kapital		-384 533	-304 842
Summa eget kapital		6 594 368	6 664 489

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	3 909 375	3 924 375
Summa långfristiga skulder		3 909 375	3 924 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	15 000	15 000
Förskott från kunder		0	4 720
Leverantörsskulder		24 860	20 142
Skatteskulder		14 440	14 030
Övriga skulder		570	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 801	40 502
Summa kortfristiga skulder		94 671	94 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 598 414	10 683 258
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

F.B

FLR

Kassaflödesanalys

	Not	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-70 121	-70 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	76 718	76 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 597	5 893
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-250	1 200
Förändring av kortfristiga fordringar		7 365	-836
Förändring av leverantörsskulder		4 718	-5 214
Förändring av kortfristiga skulder		-4 441	2 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 989	3 902
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	-15 000
Årets kassaflöde		-1 011	-11 098
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		50 032	61 130
Likvida medel vid årets slut		49 021	50 032

F.B

Åke

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.

Skuld/kvm

Bostadsrättsföreningens skuld per kvm bostadsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta

Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Årsavgifter bostäder	228 612	229 812
Övriga intäkter	1 558	3 731
Hyror garage och parkeringsplatser	15 580	11 400
	245 750	244 943

F.B

KL

HH

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Fastighetsskötsel	0	-5 625
Elkostnader	-19 511	-8 181
Fjärrvärme	-41 871	-44 686
Vatten och avlopp	-9 983	-7 721
Städning och renhållning	-8 861	-9 145
Reparation och underhåll	-3 041	-4 735
Fastighetsskatt	-7 295	-7 145
Fastighetsförsäkringspremier	-9 840	-10 074
Övriga fastighetskostnader	-3 499	0
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmaterial	-4 774	-19 342
Tv-avgifter	-1 261	-5 069
Telekommunikation	-3 787	0
	-113 723	-121 723

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Ersättningar till revisor	-9 500	-8 750
Redovisningstjänster	-29 736	-31 769
Bankkostnader	-1 000	-1 000
Övriga externa kostnader	-2 350	-700
	-42 586	-42 219

Handwritten signatures and initials:
F.V.
H.T.

Not 5 Byggnader och mark

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 21,4%, 522 673 kr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Ingående avskrivningar	-291 662	-214 944
Årets avskrivningar	-76 718	-76 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-368 380	-291 662
Utgående redovisat värde	10 504 891	10 581 609
Taxeringsvärden byggnader	2 577 000	2 577 000
Taxeringsvärden mark	1 903 000	1 903 000
	4 480 000	4 480 000
Bokfört värde byggnader	7 303 399	7 380 117
Bokfört värde mark	3 201 492	3 201 492
	10 504 891	10 581 609

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
Länsförsäkringar	1,89	2022-06-30	1 976 250	1 983 750
Länsförsäkringar	2,34	2021-08-31	1 948 125	1 955 625
			3 924 375	3 939 375
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckning	4 050 000	4 050 000
	4 050 000	4 050 000

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-04-30	2020-04-30
Avskrivningar	76 718	76 718
	76 718	76 718

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.

Örebro 2021-09-31

Filip Bengtsson
Ordförande



Frida Karlsson



Marianne Haraldsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-09-06



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kålroten
Org.nr 769631-4991

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kålroten för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 april 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kålroten för räkenskapsåret 2020-05-01 – 2021-04-30. 

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro 2021-09-06



Joakim Hermansson
Revisor