



ÅRSREDOVISNING 2022

Körfältet Centrum i Östersund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Körfältet Centrum i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-1980 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Körfältet 9	1973-01-01	1973

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	90
3	lokaler (hyresrätt)	34
109	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6212
10	p-platser	0
Totalt 125 objekt		6336

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 25 st 2 rok, 25 st 3 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils Burman	Ordförande
Håkan Öhrbom	Ledamot
Margareta Lindhagen	Ledamot, Östersunds kommun
Anna Skamangoli	Ledamot
Lars Ginstrup	Ledamot
Anna Palmqvist	Ledamot
Ronny Backman	Ledamot
Björn Sandal	Suppleant, Östersunds kommun

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ronny Backman, Nils Burman samt Lars Ginstrup

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils Burman, Håkan Öhrbom, Lars Ginstrup, Ronny Backman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Lars Månsson vald av föreningen med Annika Nordell som suppleant samt en av Östersunds kommun utsedd revisor.

Valberedning har varit: Öjved Gjersvold (sammankallande) och Gunilla Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 11 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad. Motivering till avgiftshöjningen: Ökade driftskostnader samt underhåll av fastigheten med bl.a. utbyte av hissar.

Årsavgiften är i genomsnitt 793 kr/m² 2023

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investerigar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 551 000 och följer föreningens underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2022-06-20

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Fortsatt upphandling och genomförande av utbyte enovering av balkongfronter och fönsterbröstningar samt isolering under fönster. Även översyn och där behov finns målning av balkonger. Visst plåtarbete/lagning av taket. Färdigställande renovering av gästlägenheten för uthyrning.
2019	Färdigställt balkong/fönsterbröstningsprojekt. Ny besiktning 2020. Bytt panel på carporten och belysning. Nya bättre ljuskällor i gatubelysningen framför fastigheten installerad. Radonmätning i fastigheten utförd utan anmärkning.
2020	Genomgång och renovering av ventilationssystemet i fastigheten med värmeåtervinning. Målning av carporten och asfaltering av parkeringsytan. Projekt balkonger och fönsterbröstningar är i stort sett färdigställt. Övervakningskameror uppsatta i portarna, källaren och i miljöhuset. Samtliga fuktalarm i lägenheterna är kontrollerade
2021	Målning av miljöhuset. Injustering av ventilationen klart.
2022	Målning väggar och tak, samt byte av golvmattor i trapphusen. Byte av undertak korridor plan 1. Målning av källargolv och väggar. Renovering av toalett i källaren.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av gröna partier vid entré 25A och B. Utbyte av 2 st hissar. Utökning av carportplatser.
2024	Utbyte av 3 st hissar.
2025	Underhåll av tak. Tillskapande av spa elax på taket
2026	Solceller på tak.
2027	Relining avlopp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	249	208	232	192	231
Skuldsättning, kr/kvm	2 427	2 545	2 605	2 171	2 211
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	181	189	193	213	203
Driftskostnad, kr/kvm	434	451	409	444	396
Årsavgifter, kr/kvm	767	755	740	725	723
Totala intäkter, kr/kvm	775	759	742	725	711
Nettoomsättning, tkr	4 911	4 815	4 704	4 601	4 509
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	435	773	708	942
Soliditet, %	27	26	23	25	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 409 300	0	0	2 409 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 823 552	0	-284 585	2 538 967
S:a bundet eget kapital, kr	5 232 852	0	-284 585	4 948 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	444 485	435 494	284 585	1 164 564
Årets resultat, kr	435 494	-435 494	-16 316	-16 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	879 979	0	268 269	1 148 248
S:a eget kapital, kr	6 112 831	0	-16 316	6 096 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ianspråktagande skett med 835 585 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	879 979
Årets resultat, kr	-16 316
Reservation till underhållsfond, kr	-551 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	835 585
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 148 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 148 248

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 910 550	4 814 905
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 910 550	4 814 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 752 528	-2 861 207
Underhåll enligt plan	Not 4	-835 585	-135 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 252	-287 366
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-142 282	-161 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 869	-745 969
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 749 516	-4 192 118
RÖRELSERESULTAT		161 034	622 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		126	1 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 476	-188 364
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-177 350	-187 292
ÅRETS RESULTAT		-16 316	435 495

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 907 960	19 656 679
Inventarier och installationer	Not 9	22 875	32 025
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 930 835</u>	<u>19 688 704</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 930 835</u>	<u>19 688 704</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrättslokal 3580-1		100 000	100 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 246	0
Avräkningskonto HSB		3 245 508	3 205 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	19 520	34 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	244 097	227 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 510 371</u>	<u>3 468 248</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	428
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>428</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 610 371</u>	<u>3 568 676</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 541 206</u>	<u>23 257 380</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 409 300	2 409 300
Fond för yttre underhåll		2 538 967	2 823 552
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 948 267</u>	<u>5 232 852</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 164 564	444 485
Årets resultat		-16 316	435 495
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 148 249</u>	<u>879 979</u>
Summa eget kapital		<u>6 096 516</u>	<u>6 112 831</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 312 500	11 805 475
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 312 500</u>	<u>11 805 475</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 079 814	4 330 423
Medlemmarnas inre fond	Not 13	203 243	203 243
Leverantörsskulder		196 738	360 515
Aktuell skatteskuld	Not 14	9 283	41 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 665	3 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	633 448	400 636
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>6 132 190</u>	<u>5 339 074</u>
Summa skulder		<u>16 444 690</u>	<u>17 144 549</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 541 206</u>	<u>23 257 380</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 701 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 758 456	4 688 004
Årsavgifter lokaler	76 064	74 932
Årsavgiftsbortfall lokaler	-25 352	-25 006
Hysesintäkt lokaler	11 276	11 034
Hysesintäkt garage och bilplatser	26 700	26 700
Hysesintäkt övrigt	0	800
Intäkt andrahandsupplåtelse	47 151	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 668	11 412
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 587	27 029
	4 910 550	4 814 905
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-555 848	-460 084
El	-637 016	-610 933
Uppvärmning	-290 403	-366 489
Vatten	-221 189	-221 992
Renhållning	-154 036	-141 487
Bevakningskostnader	-834	-4 730
TV, bredband, iptelefoni	-155 785	-152 204
Obligatoriska besiktningar	0	-225 001
Serviceavtal	-16 969	-18 566
Hissar serviceavtal & besiktning	-47 434	-69 769
Förvaltningskostnader	-329 951	-336 195
Försäkringar	-120 035	-44 653
Fastighetsskatt	-170 961	-161 790
Övriga driftskostnader	-52 067	-47 314
	-2 752 528	-2 861 207
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Målning o mattläggning trapphus (byte golvbrunnar 2021)	-750 585	-41 925
Nytt undertak (utbyte onlineläsare på 5 dörrar 2021)	-85 000	-93 889
	-835 585	-135 814
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 625	-18 800
Övriga förvaltningskostnader	-203 072	-191 134
Kostnader överlåtelse och panter	-5 745	-10 854
Kontorsutrustning och -material	-112	-7 491
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 359	-6 933
Konsulter	-4 500	-38 400
Förbrukningsinventarier	-11 463	-1 756
Arrende, hyra, leasing	-12 375	-12 000
	-261 252	-287 366
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-78 600	-76 000
Övriga arvoden	-35 038	-49 750
Revisionsarvode	-5 000	-10 000
Sociala avgifter	-23 644	-26 012
	-142 282	-161 762
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-748 719	-736 819
Installationer och inventarier	-9 150	-9 150
	-757 869	-745 969

2022-12-31 2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 029 275	26 459 232
Ny ventilation 2021	0	3 570 043
Ingående anskaffningsvärde mark	310 381	310 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 339 656	30 339 656

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 682 977	-9 946 158
Årets avskrivningar byggnader	-748 719	-736 819
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 431 696	-10 682 977

Utgående redovisat värde

18 907 960 19 656 679

Redovisade värden byggnader

18 597 579 19 346 298

Redovisade värden mark

310 381 310 381

Fastighetsbeteckning: Körfältet 9 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	45 000 000	12 400 000	57 400 000	52 400 000
Lokaler	1973	440 000	99 000	539 000	459 000
		45 440 000	12 499 000	57 939 000	52 859 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	21 029 800	21 029 800
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 029 800	21 029 800

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	45 750	45 750
Utgående anskaffningsvärden	45 750	45 750

Ingående avskrivningar

-13 725 -4 575

Årets avskrivningar

-9 150 -9 150

Utgående avskrivningar

-22 875 -13 725

Utgående redovisat värde

22 875 32 025

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	19 520	34 853
	19 520	34 853

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 097	227 607
	244 097	227 607

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,12%	2023-03-30	567 000	14 000
Stadshypotek 164-4251		1,31%	2026-09-30	4 782 500	110 000
Stadshypotek 164-4251		3,99%	2023-12-01	1 248 975	499 584
Swedbank		0,96%	2025-09-25	3 000 000	0
Swedbank		0,92%	2024-11-25	2 760 000	120 000
Swedbank		1,18%	2023-11-24	3 033 839	0
				15 392 314	743 584
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 312 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					230 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 849 814
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 079 814
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 974 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 674 394

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	203 243	206 119
Uttag	0	-2 876
	203 243	203 243

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 283	5 821
Slutskatteskuld föregående år	0	35 407
	9 283	41 228

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	9 665	3 029
	9 665	3 029

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	150 878	117 731
Upplupna räntekostnader	15 526	12 745
Upplupen revision	18 500	18 000
Upplupen fastighetsförvaltning	9 214	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	438 461	230 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	869	1 770
	633 448	400 636

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Palmqvist

.....
Anna Skamangoli

.....
Håkan Öhrbom

.....
Lars Ginstrup

.....
Margareta Lindhagen

.....
Nils Burman

.....
Ronny Backman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Månsson
Revisor vald av föreningsstämman

Marie Tjernlund
Av Östersunds kommun utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Körfältet Centrum i Östersund.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i ovanstående bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2023- -

.....
Lars Månsson
Av stämman vald revisor

.....
Marie Tjernlund
Av Östersunds kommun utsedd revisor




STYRELSEN FÖR Brf Körfältet Centrum i Östersund

Org. nr: 793200-1980

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 254 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att sparandet är tillräckligt efter kommande behov av investeringar och underhåll.

	Investeringsbehov 9732 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	---	---	--	--

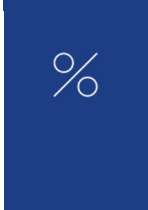
Styrelsens kommentarer

Den 30-åriga investerings- och underhållsplanen visar ett totalt behov av åtgärder till ett värde av ca 62 miljoner och avser fram för allt byte av fönster, stammar tak, hissar, el mm

	Skuldsättning 2427 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen amorterar f.n ca 743 000 kr per år.

	Räntekänslighet 3,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen har en räntekänslighet som räknas som låg.

	Energikostnad 181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


Styrelsens kommentarer

Året har varit varmare än normalt och det påverkar detta nyckeltal samt att investeringen 2020 av ventilationssystemet med värmeåtervinning har gett resultat.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheten Körfältet 9, d v s ingen tomträtt.

	Årsavgift 767 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Nuvarande styrelse bedömer att årsavgiften kommer att höjas med ca 2-4% de kommande åren mycket beroende på taxeökningar avseende VA, sopor samt uppvärmning och el. Även det förändrade ränteläget kommer att påverka föreningens avgifter.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.