

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRRET

716449-4705

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRRET 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 är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Bostadsrättsförening som mot ersättning upplåter 10 friliggande småhus med nyttjanderätt i ägda fastigheten Abborren 9 i Gullspångs Kommun. Fastighetens adress är Älvgatan 7,9,11,13,15,17,19,21,23,25

Total areal 8038 kvm varav total bostadsyta 1183 kvm
Bostadsrättsföreningen startade sin verksamhet 1991-03-18 då även föreningens stadgar registrerades.
Ordinarie årsstämma hölls 31 maj 2023.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Annicka Granat	Ordförande
Marek Bojanowski	Sekreterare
Birgitta Westholm	Kassör
Clas Granath	
Malin Mellgren	

Med följande suppleanter:
Tomas Gustafsson

Revisor

Gunnar Andersson, GA Revision Hova AB

Ekonomi

Kostnader och intäkter enligt noter och resultaträkningen.

Firmateckning

Förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening.

Försäkring

Föreningens fastighet har varit fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar.
Hemförsäkring med bostadstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

2023 höjdes årsavgiften med 5 % i augusti.
Medlemmen betalar värme, el, vatten med eget abonnemang direkt till leverantör.
Föreningen har ingen underhållsplan.
Föreningen har sitt säte i Gullspångs Kommun.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	438	429	429	429
Resultat efter finansiella poster	60	22	-94	74
Soliditet (%)	36	34	32	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	370	363	363	363
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 724	1 854	1 984	2 115
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	129	31	172
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	563 400	324 221	262 957	22 387	1 172 965
Disposition av föregående års resultat:		35 000	-12 613	-22 387	0
Årets resultat				60 325	60 325
Belopp vid årets utgång	563 400	359 221	250 344	60 325	1 233 290

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	250 344
årets vinst	60 325
	310 669
disponeras så att	
Avsättn yttre fond enl stadgarna	35 000
i ny räkning överföres	275 669
	310 669

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	438 226	429 216
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		438 226	429 216
Rörelsekostnader			
Rep/underhållskostnader		-74 785	-126 560
Driftskostnader		-81 229	-77 912
Övriga externa kostnader		-38 917	-31 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 868	-129 868
Summa rörelsekostnader		-324 799	-366 163
Rörelseresultat		113 427	63 053
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 102	-56 993
Summa finansiella poster		-53 102	-40 666
Resultat efter finansiella poster		60 325	22 387
Resultat före skatt		60 325	22 387
Årets resultat		60 325	22 387

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Fiberanslutning	3	22 138	33 688
Summa immateriella anläggningstillgångar		22 138	33 688
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 828 786	2 947 104
Summa materiella anläggningstillgångar		2 828 786	2 947 104
Summa anläggningstillgångar		2 850 924	2 980 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	36 314
Summa kortfristiga fordringar		0	36 314
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		197 718	162 318
Summa kortfristiga placeringar		197 718	162 318
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		334 647	283 149
Summa kassa och bank		334 647	283 149
Summa omsättningstillgångar		532 365	481 781
SUMMA TILLGÅNGAR		3 383 289	3 462 573

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

563 400

563 400

Summa bundet eget kapital

563 400

563 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

250 344

262 958

Underhållsfond

359 221

324 221

Årets resultat

60 325

22 387

Summa fritt eget kapital

669 890

609 566

Summa eget kapital

1 233 290

1 172 966

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

1 885 950

2 039 850

Summa långfristiga skulder

1 885 950

2 039 850

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

28 100

0

Skatteskulder

60 090

60 090

Övriga skulder

153 900

153 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 959

35 767

Summa kortfristiga skulder

264 049

249 757

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 383 289

3 462 573

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 325	22 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		129 868	129 868
Betald skatt		0	11 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		190 193	163 460
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		36 314	-2 276
Förändring av leverantörsskulder		28 100	-4 515
Förändring av kortfristiga skulder		-13 809	4 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten		240 798	160 680
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-153 900	-153 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 900	-153 900
Årets kassaflöde		86 898	6 780
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		445 467	438 687
Likvida medel vid årets slut		532 365	445 467

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 och BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år
 Fiberanslutning 10 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 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	438 226	429 216
	438 226	429 216

Not 3 Fiberanslutning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 500	115 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 500	115 500
Ingående avskrivningar	-81 812	-70 262
Årets avskrivningar	-11 550	-11 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 362	-81 812
Utgående redovisat värde	22 138	33 688

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 233 672	12 233 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 233 672	12 233 672
Ingående avskrivningar	-9 286 568	-9 168 250
Årets avskrivningar	-118 318	-118 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 404 886	-9 286 568
Utgående redovisat värde	2 828 786	2 947 104
Taxeringsvärden byggnader	3 516 000	3 516 000
Taxeringsvärden mark	490 000	490 000
	4 006 000	4 006 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 270 350	1 424 250
	1 270 350	1 424 250

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 837 000	11 837 000
	11 837 000	11 837 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 431154	2,3	2022-01-30	601 250	698 750
Stadshypotek 442817	2,5		1 438 600	1 495 000
			2 039 850	2 193 750
Kortfristig del av långfristig skuld			153 900	153 900

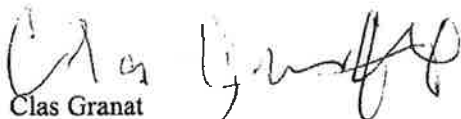
Gullspång 12/5 2024



Annicka Granat
Ordförande



Birgitta Westholm



Clas Granat

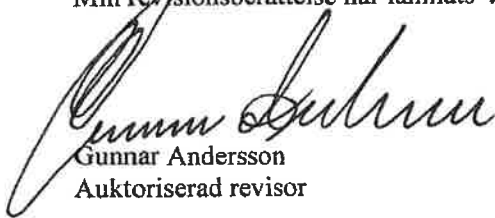


Malin Mellgren

Marek Bojanowski



Min revisionsberättelse har lämnats 20 maj 2024



Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRRET
Org.nr 716449-4705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRRET för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

innehåller revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÄRRET för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

Mitt mål beträffande annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariestad den 20 maj 2024


Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor