

Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken Grängesberg

Org.nr: 716456-7294

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kyrkbacken Grängesberg, organisationsnummer 716456-7294, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Grängesberg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1987

Ekonomisk plan registrerades år 1988

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Ylva Isaksson
Ledamot	Mikael Svärd
Ledamot	Mats Holm
Ledamot	Marie Björkman
Ledamot	Anders Pers
Ledamot	Patrik Serlander
Suppleant	Peter Hollstedt
Suppleant	Tommy Hedström

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gullmari Grönwall och Kristina Abrahamsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11 .

Extra stämma hölls 2023-08-20 .

Vid extrastämman beslutades om ekonomi och bokslut gicks igenom, eftersom dessa inte vara klara till ordinarie stämma .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Modarnekonomi 2022-06-30 sedan allabrf.se
Bredband, telefoni och TV	Telia Sverige AB
Fjärrvärme, el	VB energi
Vatten, sophämtning o återvinning	Wbab, Ludvika kommun
Vaktmästeri	Brunströms Elektriska AB
Områdesbevakning	Avarn Security

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Öraberg 12:2 i ludvika kommun.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Dalarna.

Maskinförsäkringar på gräsklippare, traktor, släpvagn.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår: 1974

Totalyta (m²): 8 509

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	18
3 rok	53
4 rok	28
5 rok	2
Summa	101

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	129
Summa	2	129

Totalt antal bostadslägenheter: 103

Garage

Antal platser

79

P-platser

Antal platser

59

Medlemsinformation

121 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskaps årets har det genomförts stora och omfattande åtgärder. Framför allt takbyte samt dräneringen. Områdets lekpark har besiktats och rustats.

Trivsel och gemenskap

Gemensam städdag med fika samt grillning hölls under våren. Aktivitet för områdets barn där de fick vara med och snickra egna fågelholkar samt påla och sätta upp dom.

Det har också anordnats en bakdag för föreningen barn, där de fått bakat fikabröd som sedan boende på området bjöds på.

Föreningens årliga julbord hölls i december med ca 60 stycken deltagare. Det var mycket uppskattat.

Avgiftsförändring

2023 höjdes årsavgifterna med 4% för kommande år Parkeringar samt garagen höjdes även de med 4%. 2023 höjdes hyran för 2st hyreslägenheter som föreningen har med 5%. Detta på grund av de stora kostnadsökningarna för föreningen. Främst värme och vatten samt sopor

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av läckande tak, samt reparation av solceller	2023	Skadat tak behövde bytas ut och solcellerna som satt på var bristfälligt installerade och behövde åtgärdas.
Dränering	2023	För att hindra att vatten rinner in mot uteplatser/hus
Byte av trapphusarmaturer	2023	Pågående, dessa byts ut vartefter de går sönder, och ersätts med LED.
Besikting av ventilation	2023	
Besikting av balkonger	2023	Eventuella akuta brister kommer åtgärdas under 2024
Renovering av vissa tvättstugor	2023	Uppfräschning och byte av golv i några tvättstugor ska åtgärdas
Renovering av balkonger och uteplatser	2023	Balkonger och uteplaster i ett antal hus ska genomföras
Åtgärder för radon	2022-2023	Radonmätning och åtgärder har påbörjats i några lägenheter med positivt resultat. Fortsätts 2023
Byte av resterande ytterdörrar	2022	Ytterdörrar till lägenheterna med egen ingång byttes under 2022 samt så byttes det till nya lås i alla lägenhetsdörrar, källarförråd, cykelrum
Renovering av balkongräckan samt uteplatser vid hus 44	2022	Byte till nya räcken samt uteplatserna på markplan gjordes lite längre ut från väggen samt dessa fick även ett litet tak.
Byte av trapphusarmaturer	2022	Det har bytts ut armaturer i en del trapphus till ledarmaturer med givare som styr belysningen
2 stycken laddstolpar	2022	Laddstolpar för elbilar har satts upp.
Garage och P-platser	2018-19	
Installationer	2018	
Takrenovering	2017	
Nya garageportar	2016	
Ventilation Tvättstuga	2016	
Fläktsystem	2008	

Föreningen har en underhållsplan där vi har kontinuerlig uppföljning. Vissa åtgärder planeras in närmaste åren och andra åtgärder som kan läggas längre fram i tiden. Vi reviderar den i början på varje år samt när brådskande åtgärder krävs.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	7 083	6 507	7 046	6 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 27	- 964	1 414	737
Soliditet ¹ , %	41	42	43	40
Räntekänslighet	2	3		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	89		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	747	701		
Skuldsättning / kvm totalyta	1 662	1 784		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 703	1 827		
Energikostnad / kvm	222	213		
Sparande / kvm	93	-26		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 699 616	8 132 463	1 697 168	- 964 037	12 565 210
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 964 037	964 037	0
Årets resultat				- 27 207	- 27 207
Belopp vid årets utgång	3 699 616	8 132 463	733 131	- 27 207	12 538 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	733 131
Årets resultat	- 27 207
Totalt	705 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	705 924
Totalt	705 924

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 082 761	6 507 288
Övriga rörelseintäkter		12 507	52 968
Summa Rörelseintäkter		7 095 268	6 560 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-5 491 661	-5 727 351
Administration och förvaltning	4	-458 839	-407 379
Personalkostnader	5	-200 793	-432 450
Avskrivningar		-812 248	-745 702
Summa Rörelsekostnader		-6 963 541	-7 312 882
RÖRELSERESULTAT		131 727	-752 626
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 820	16 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 754	-227 772
Summa Finansiella poster		-158 934	-211 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 207	-964 037
RESULTAT FÖRE SKATT		-27 207	-964 037
ÅRETS RESULTAT		-27 207	-964 037

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

24 059 813

24 776 470

Inventarier, verktyg och installationer

7, 8

825 874

882 740

Summa materiella anläggningstillgångar

24 885 687

25 659 210

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

24 885 687

25 659 210

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

413 675

18 320

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 192

115 192

Kundfordringar

1 759 914

1 310 523

Summa kortfristiga fordringar

2 288 782

1 444 036

Kassa och bank

Kassa och bank

3 196 755

3 109 019

Summa kassa och bank

3 196 755

3 109 019

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 485 537

4 553 055

SUMMA TILLGÅNGAR

30 371 223

30 212 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 699 616	3 699 616
Fond för yttre underhåll		8 132 463	8 132 463
Summa bundet eget kapital		11 832 079	11 832 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		733 131	1 697 168
Årets resultat		-27 207	-964 037
Summa fritt eget kapital		705 924	733 131
SUMMA EGET KAPITAL		12 538 003	12 565 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 144 702	14 144 702
Summa långfristiga skulder		14 144 702	14 144 702
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 144 702	14 144 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 428 044	1 667 811
Skatteskulder		25 364	14 558
Övriga skulder		6 102	18 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 229 008	1 801 598
Summa kortfristiga skulder		3 688 518	3 502 352
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 688 518	3 502 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 371 223	30 212 264

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		131 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		812 248
Summa		943 975
Erhållen ränta		53 820
Erlagd ränta		-212 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		785 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-844 746
Ökning av rörelseskulder		186 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 461
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-38 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 725
Årets kassaflöde		87 736
Likvida medel vid årets början		3 109 019
Likvida medel vid årets slut		3 196 755

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Standardförättringar	15-20
Inventarer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	6 192 906	5 794 877
Övriga årsavgifter	9 770	3 420
	6 202 676	5 798 297

Hyresintäkter

Bostäder	117 804	97 119
Lokaler	200	5 460
Garage och p-platser	366 423	293 140
Kabel-TV	0	95 348
Bredband	370 500	181 800
Övriga hyresintäkter	3 150	2 330
	858 077	675 197

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 293	9 900
Pantsättningsavgifter	1 000	0
Avgift andrahandsupplåtelse	220	0
Debiterade elkostnader	0	23 304
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	3 500	600
Övriga intäkter	-4	-10
	22 009	33 794

Totalt nettoomsättning

7 082 762	6 507 288
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	125 921	107 013
Uppvärmning	1 331 031	1 270 602
Vatten och avlopp	419 000	415 431
Sophämtning	274 290	162 266
	2 150 242	1 955 312

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	17 249	58 000
--	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	575 054	364 320
Fastighetsstäd	0	12 860
Trädgårdsskötsel	5 906	475
Snöröjning/sandning	116 221	90 763
Bevakningskostnader	23 692	0
Övriga köpta tjänster	32 688	470 593
	753 561	939 011

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	277 185	365 058
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	164 841	129 984
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	108 803	108 803
	273 644	238 787

Reparationer

Reparationer	1 763 445	340 821
--------------	-----------	---------

Underhåll

Underhåll	256 336	1 830 363
-----------	---------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

5 491 661 **5 727 351**

Not 4. Administration och förvaltning

Styrelsen

Reseersättning	718	559
----------------	-----	-----

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	111 250	55 625
Extra ekonomisk förvaltning	17 584	43 673
	128 834	99 298

Revision

Revisionsarvode	18 988	23 000
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	128 401	26 959
-----------------------------	---------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	66 965	2 025
Konsultarvode	47 500	8 384
Bankkostnader	425	2 050
Övriga kostnader	67 009	245 104
	181 899	257 563

Totalt administration och förvaltning

458 839 **407 379**

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	129 096	158 254
Övriga kostnader	740	1 480
	129 836	159 734
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	44 675	223 264
Sociala kostnader	26 283	49 452
	70 958	272 716
Totalt personalkostnader	200 793	432 450
Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	75 705 964	75 705 964
Anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående anskaffningsvärden	83 705 964	83 705 964
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 58 929 494	- 58 212 837
Årets avskrivningar	- 716 657	- 716 657
Utgående avskrivningar	-59 646 151	-58 929 494
Utgående redovisat värde	24 059 813	24 776 470
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 230 000	20 230 000
Taxeringsvärde mark	3 293 000	3 293 000
	23 523 000	23 523 000
Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 151 945	1 813 733
Inköp	38 725	1 338 212
Utgående anskaffningsvärden	3 190 670	3 151 945
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 009 288	- 980 243
Årets avskrivningar	- 95 591	- 29 045
Utgående avskrivningar	- 1 104 879	- 1 009 288
Utgående redovisat värde	2 085 791	2 142 657
Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	67 699 000	67 699 000
Summa:	67 699 000	67 699 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB 755	27-09-01	1,44 %	14 144 702	15 182 072
Summa skulder till kreditinstitut			14 144 702	15 182 072
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 038 000	-1 038 000
			13 106 702	14 144 072

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Ylva Isaksson

Mikael Svärd

Mats Holm

Marie Björkman

Anders Pers

Patrik Serlander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman