

Årsredovisning 2023

Brf Kung Oskar 1

769632-4008



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kung Oskar 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Raffinaderiet 4. Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 9 våningar med totalt 163 bostadsrättslägenheter, total boarea 11 727 kvm och 3 lokaler med en total lokalarea om ca. 256 kvm. Föreningen disponerar över 88 parkeringsplatser för bil och fyra MC-platser, samtliga i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns tre st övernattningslägenheter som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningen Raffinaderiet GA:1 med ändamålet spillvattenledning och dagvattensystem. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift. I gemensamhetsanläggningen deltar Raffinaderiet 4 och 5. Andelstalet för Raffinaderiet 4 är 4572 (av 5186). Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende gångväg, väg, avlopp, vattenledning, ventilation, och el-ledningar till förmån för fastigheten Raffinaderiet 5. Det finns även upplåtet servitut avseende trädsäkring till förmån för Valkärratorn 8:85 och Innerstaden 1:1, samt matarledning till förmån för Innerstaden 1:1.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende gång- och cykelväg upplåtet i fastigheten Raffinaderiet 5.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Lokaltyp	Yta kvm/platser	Löptid t.o.m.
Skönhetssalong	60	2025-05-31
Barberarverksamhet	85	2026-06-30
Butik	111	Vakant

Föreningen har 2020 erhållit 1 627 187 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. Investeringsmomsen har i sin helhet tillfallit Entreprenören i enlighet med entreprenadavtalet. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren.

Styrelsens sammansättning

Lennart Jakobsson	Ordförande
Carl Fredrik Söderberg	Kassör
Ingrid Hanell Karlsson	Sekreterare
Anna Cecilia Hanner	Styrelseledamot
Göran Werner	Styrelseledamot
Ola Nilsson	Styrelseledamot

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Jörgen Jarleman och Marc Ahlse

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Bredablick AB

Ekonomisk förvaltning JM Home AB

Övrig verksamhetsinformation

De två större projekt som styrelsen haft att hantera under verksamhetsåret utgöres av installation av Charge Node laddningssystem för bilar samt inglasning av balkong för de som önskat sådan. Vad gäller det förstnämnda så är styrelsen klart belåten med utförd installation och det svenska innovationsbolag som utvecklat systemet har, sedan installationen skett hos oss, fått en kraftig expansion såväl i Sverige som internationellt. Tilläggas kan också att föreningen ekonomiskt kunnat utnyttja statligt bidrag i sammanhanget.

Vad gäller inglasningen av balkonger, med undantag av installation av "gardiner" för de som beställt detta, så återstår endast ett fåtal kvarvarande installationer under år 2024. Genomförandet av projektet till rimlig kostnad för den enskilda medlemmen har varit förenad med långvarig förberedelse med krav på ändring av bygglov, finande av lämplig leverantör för att få bedömt rimligt pris etcetera. Vårt inläckage bland annat från innergården ner i garaget följs nu upp av JM, och vi ser fram emot ett färdigställande under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Som bekant så har det under de sista åren dessvärre blivit en orolig situation rent allmänt i världen och detta har också skapat "turbulens" vad gäller inflation/deflation, räntenivåer etcetera. På grund av ökade räntenivåer har vi tvingats att, liksom andra bostadsrättsföreningar, under året varit tvungna att öka den månatliga "avgiften" för medlemmarna. Utan att gå in på detaljer så kan vi konstatera att den totala kostnadsökningen väsentligt understiger den genomsnittliga ökningen bland bostadsrättsföreningar. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Inför år 2024 har styrelsen fattat beslut om, samt tecknat avtal med Bredablick AB, även gällande den ekonomiska förvaltningen som alternativ till att fortsätta med JM. Styrelsen vill påtala att detta beslut ej varit en konsekvens av att JM inte skött sin uppgift väl gällande sitt uppdrag utan är, till stor del, en konsekvens av att styrelsen anser att det inte är helt bra att samma företag som är byggherre till fastigheten också anlitas som ekonomisk förvaltare. Att valet fallit på Bredablick AB är att bolaget sköter sig väl vad gäller sin uppgift som teknisk förvaltare för oss samt att de nyligen presenterat en ny version av sitt ekonomisystem som vi bedömt, och under 2024 konstaterat, som allmänt bra och lätthanterligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 282 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 278 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-03.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 269 569	8 735 269	9 297 292	7 408 026
Resultat efter fin. poster	-1 938 585	-607 056	420 598	1 347 978
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	359 490	359 940	359 490	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	683	645	664	525
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 669	12 754	12 956	13 213
Sparande per kvm totalyta	160	259	310	232
Räntekänslighet (%)	18,54	19,78	19,51	25,19
Energikostnad per kvm	146	154	154	141

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 107 378 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	2023-12-31
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		
Insatser	303 363 000	-	-	303 363 000
Upplåtelseavgifter	196 062 000	-	-	196 062 000
Fond, yttre underhåll	719 430	-	-719 430	0
Yttre fond	0	-	1 078 920	1 078 920
Balanserat resultat	1 049 146	-607 056	-359 490	82 600
Årets resultat	-607 056	607 056	-1 938 585	-1 938 585
Eget kapital	500 586 520	0	-1 938 585	498 647 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	82 600
Årets resultat	-1 938 585
Totalt	-1 855 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 062 560
Balanseras i ny räkning	-2 918 545
	-1 855 985

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 259 195	8 735 269
Rörelseintäkter		92 181	2 784
Summa rörelseintäkter		9 351 376	8 738 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 783 388	-3 629 871
Övriga externa kostnader	7	-550 373	-351 257
Personalkostnader	8	-130 408	-119 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 819 873	-3 713 388
Summa rörelsekostnader		-8 284 042	-7 813 805
RÖRELSERESULTAT		1 067 334	924 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 635	392
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 009 554	-1 531 696
Summa finansiella poster		-3 005 919	-1 531 304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 938 585	-607 056
ÅRETS RESULTAT		-1 938 585	-607 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	643 213 728	646 925 016
Maskiner och inventarier	11	742 030	222 712
Summa materiella anläggningstillgångar		643 955 758	647 147 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		643 955 758	647 147 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	62 796
Övriga fordringar	12	4 746 381	4 612 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	245 364	297 809
Summa kortfristiga fordringar		4 991 745	4 972 775
Kassa och bank			
Kassa och bank		508 171	509 721
Summa kassa och bank		508 171	509 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 499 916	5 482 497
SUMMA TILLGÅNGAR		649 455 674	652 630 224

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		500 503 920	499 425 000
Fond för yttre underhåll		0	719 430
Summa bundet eget kapital		500 503 920	500 144 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		82 600	1 049 146
Årets resultat		-1 938 585	-607 056
Summa fritt eget kapital		-1 855 985	442 090
SUMMA EGET KAPITAL		498 647 935	500 586 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	85 834 421	116 914 025
Summa långfristiga skulder		85 834 421	116 914 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	62 732 005	32 653 628
Leverantörsskulder		493 732	619 912
Skatteskulder		419 980	384 790
Övriga kortfristiga skulder		94 974	107 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 232 627	1 363 539
Summa kortfristiga skulder		64 973 318	35 129 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		649 455 674	652 630 226

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 067 334	924 247
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 819 873	3 713 388
	4 887 207	4 637 635
Erhållen ränta	3 635	392
Erlagd ränta	-3 009 554	-1 531 696
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 881 288	3 106 332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 557	-479 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-234 738	732 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 723 106	3 360 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-627 903	-224 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-627 903	-224 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 001 227	-2 366 308
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 001 227	-2 366 308
ÅRETS KASSAFLÖDE	93 976	769 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 865 544	4 096 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 959 520	4 865 544

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kung Oskar 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 468 989	6 988 151
Hysesintäkt lokal	239 011	310 218
Hysesintäkt garage	830 450	749 850
Hysesintäkter förråd	32 700	0
Deb. fastighetsskatt, moms	30 756	42 969
Intäkt internet	430 320	430 320
Varmvatten	105 371	156 937
El	25 391	-13 787
Övriga intäkter	1 302	5 290
Övernattnings-/gästlägenhet	84 825	56 700
Andrahandsuthyrning	10 071	11 404
Försäkringsersättning	92 190	0
Summa	9 351 376	8 738 053

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	631 536	282 646
Besiktning och service	101 827	47 384
Trädgårdsarbete	7 647	20 089
Vinterunderhåll	17 849	48 204
Övrigt	1 221	0
Summa	760 082	398 322

NOT 4, REPARATION OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll av bostäder	22 469	0
Löpande rep och underhåll lokaler	3 074	40 267
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	45 438	92 001
Övriga rep och underhåll	3 542	18 581
Löpande rep och underhåll hissar	33 993	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	28 320	2 072
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	5 725	20 900
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	0	41 665
Konsultkostnader projekt	30 059	0
Summa	172 619	215 485

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	869 002	1 302 861
Uppvärmning	524 374	214 095
Vatten	333 905	328 974
Sophämtning	302 066	285 424
Summa	2 029 346	2 131 355

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	151 013	162 721
Digitala tjänster	458 659	452 818
Arvode teknisk förvaltning	0	44 868
Övrigt	1 680	14 312
Fastighetsskatt	209 990	209 990
Summa	821 342	884 709

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	132 330	100 491
Övriga förvaltningskostnader	35 674	49 924
Juridiska kostnader	20 129	0
Revisionsarvoden	35 535	31 671
Ekonomisk förvaltning	195 554	167 008
Konsultkostnader	125 875	0
Bankkostnader	5 276	2 164
Summa	550 373	351 257

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	109 434	89 121
Sociala avgifter	20 974	30 168
Summa	130 408	119 289

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 009 554	1 527 882
Övriga räntekostnader	0	3 814
Summa	3 009 554	1 531 696

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	657 125 000	657 125 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	657 125 000	657 125 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 199 984	-6 488 684
Årets avskrivning	-3 711 288	-3 711 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 911 272	-10 199 984
Utgående restvärde enligt plan	643 213 728	646 925 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	211 770 073	211 770 073
Taxeringsvärde byggnad	352 000 000	352 000 000
Taxeringsvärde mark	170 999 000	170 999 000
Totalt	522 999 000	522 999 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	224 800	0
Inköp	627 903	224 800
Utgående anskaffningsvärde	852 703	224 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 088	0
Avskrivningar	-108 585	-2 088
Utgående avskrivning	-110 673	-2 088
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	742 030	222 712

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	295 032	256 348
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	4 451 349	4 355 823
Summa	4 746 381	4 612 171

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 794	130 458
Försäkringspremier	35 586	29 173
Kabel-TV	116 014	111 103
Upplupna hyror, avgifter	49 970	27 075
Summa	245 364	297 809

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	0,81 %	0	31 439 368
Stadshypotek	2025-03-01	0,96 %	24 117 500	24 787 500
Stadshypotek	2024-03-01	0,89 %	30 137 214	30 362 258
Stadshypotek	2024-03-01	0,58 %	31 428 331	31 439 357
Stadshypotek	2026-09-01	3,75 %	31 528 110	31 539 170
Stadshypotek	2027-03-01	4,22 %	31 355 271	0
Summa			148 566 426	149 567 653
Varav kortfristig del			62 732 005	32 653 628

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 373 426 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 546	34 953
El	52 502	181 024
Uppvärmning	87 203	63 411
Vatten	30 551	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 245	30 168
Utgiftsräntor	262 343	174 042
Förutbetalda avgifter/hyror	681 987	758 924
Beräknat styrelsearvode	61 250	96 017
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
Summa	1 232 627	1 363 539

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	157 700 000	157 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under det gångna året har det framkommit ett större antal byggtekniska brister gällande fastigheten och styrelsens medlemmar avsätter väsentlig tid till att få åtgärder hanterade av JM på det sätt som är önskvärt. Styrelsens uppfattning är att detta är ett uppdrag som kommer kräva anseelig påverkanstid avseende aktivering av JM även framgent men anser rent allmänt att situationen har något förbättrats det sista halvåret.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lennart Jakobsson
Ordförande

Anna Cecilia Hanner
Styrelseledamot

Carl Fredrik Söderberg
Styrelseledamot

Göran Werner
Styrelseledamot

Ingrid Hanell Karlsson
Styrelseledamot

Ola Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 17:07

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 15.05.2024 17:44

DOCUMENT ID:

SJ-uHIV7XR

ENVELOPE ID:

BkyldLM70-SJ-uHIV7XR

DOCUMENT NAME:

Brf Kung Oskar 1 ÅR 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lennart Jakobsson lennart.jacobsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:40 16.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.52.6
Nils Ola Nilsson ola@fam-nilsson.org	Signed Authenticated	16.05.2024 09:43 16.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.116
CARL FREDRIK SÖDERBERG fredrik.soederberg@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:51 16.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.45.210
GÖRAN WERNER goran.werner@hotmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:59 16.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.9.212.189
Anna Cecilia Hanner cecilia.hanner@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:33 16.05.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.203
Ingrid Hanell Karlsson ingrid.hanell.karlsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:57 16.05.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.31.231
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 17:07 16.05.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed