

Årsredovisning
för
Brf Korpralen 1914

769635-3510

Räkenskapsåret

2023

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Korpralen 1914 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-07-03 avgick interimsstyrelsen och en boendestyrelse tillträdde enligt nedan:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat till nästa ord. föreningsstämma
Rasmus Hedén	Ordförande	2024
Maria Ekner	Ledamot	2024
Rasmus Franzén	Ledamot	2024
Robert Sameholm	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Ove Glamheden	Suppleant	2024
Russul Hasan Jaber	Suppleant	2024

Revisor

Robert Johnsson, revisor Revisionsgruppen i Borås AB	2024
--	------

Revisorssuppleant

Rikard Johelid, auktoriserad revisor Revisionsgruppen i Borås AB	2024
--	------

Valberedning

Andreas Alexandersson	2024
Nellie Emanuelsson	2024

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2021-06-21 och kungjordes 2021-06-23.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastigheten Borås Trossen 2 belägen på Mannerfelts väg 9 och 11 i Borås. Byggnaden innehåller 34 st lägenheter vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 10 st parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar. Fastighetens värdeår är 2022. I fastigheten finns en lokal som utgör parkeringsgarage till föreningens medlemmar. Lokalen förvaltas av Mannerfelts Samfällighetsförening där föreningen innerhar andel med 50%

Lägenheter Yta (BOA)
34 st 2 566 kvm

P-platser
10 st

Lokal Yta (LOA)
615 kvm

Garageplatser, förvaltas av Mannerfelts SFF
25 st varav 15 st med elbilsladdning

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Föreningen innehar andel i Mannerfelts Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar enligt nedan:

Borås Trossen GA:1 Kvartersanläggning, garage samt cykelverkstad

Borås Trossen GA:2 Elledningar och belysning

Borås Trossen GA:3 Vägar, grönområden med ytterbelysning och infart till garage

Föreningens andel är 50% och övrig andelsägare är Brf Löjtnanten 1914 med 50%. Andelsägarna är också ägare till fastigheter eller därmed jämnställd egendom som har andel i gemensamhetsanläggningarna.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens drift

Under föreningens byggnation har Peab Bostad AB ansvarat för totalentreprenaden och även ansvarat för föreningens kostnader och intäkter. Inflyttning skedde i november 2022. Fastigheten togs i drift den 1 december 2022 och från denna datum har föreningen sin egen ekonomi.

Föreningen höjde månadsavgifterna med 19,9% i februari 2023 på grund av att snitträntan blev betydligt högre än räntan i ekonomisk plan, när föreningens lån slutplacerades vid inflytt.

På ordinarie föreningsstämma 2023-07-03 överlämnades föreningen till en boendestyrelse.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Ingen underhållsplan är ännu upprättad och avsättning till fond för yttre underhåll sker med 30 kr/kvm av BOA enligt föreningens stadgar.

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel

Borås Elnät - El

Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten, återvinning

Telia AB - Kabeltv och bredband

Kone AB - Hissar

Folksam - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 55 medlemmar.
Under året har 3 av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 815	184
Resultat efter finansiella poster, tkr	-489	-98
Soliditet (%)	67	64
Årsavgift bostäder kr/kvm	1 072	0
Skuldsättning bostäder kr/kvm	13 908	0
Sparande kr/kvm	129	0
Räntekänslighet i %	13	0
Energikostnad kr/kvm	178	0
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	98	0

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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 kvadratmeter:

Årsavgiften inklusive individuell avläsning av el och vatten dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivning) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet i %

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter inkl individuell avläsning av el och vatten.

Energikostnad per kvadratmeter:

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgiftens andel i %

Årsavgifter inkl individuell avläsning av el och vatten.

År 2022 har föreningen endast varit i drift en månad, december. Övriga nyckeltal ej jämförbara.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 660 000	6 800 000		-97 848	79 362 152
Disposition av föregående års resultat:			-97 848	97 848	0
Årets resultat				-488 988	-488 988
Belopp vid årets utgång	72 660 000	6 800 000	-97 848	-488 988	78 873 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-97 848
årets förlust	-488 988
	-586 836
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 30kr/kvm BOA	76 980
i ny räkning överföres	-663 816
	-586 836

Årets förlust:

I årets resultat - 489 tkr ingår avskrivningar med 821 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet en vinst med 332 tkr. Avskrivningarna är en värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska ställning.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 814 967	183 735
Summa rörelseintäkter		2 814 967	183 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-989 242	-141 648
Övriga externa kostnader	4	-38 882	-6 423
Personalkostnader	5	-37 652	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-820 658	-66 131
Summa rörelsekostnader		-1 886 434	-214 202
Rörelseresultat		928 533	-30 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 398	47 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 448 919	-114 456
Summa finansiella poster		-1 417 521	-67 381
Resultat efter finansiella poster		-488 988	-97 848
Resultat före skatt		-488 988	-97 848
Årets resultat		-488 988	-97 848

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	117 592 211	115 162 869
Pågående nyanläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 592 211	115 162 869
Summa anläggningstillgångar		117 592 211	115 162 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		604	7 955 000
Övriga fordringar		1 161	3 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 891	69 322
Summa kortfristiga fordringar		127 656	8 027 885
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 730	1 194 052
Summa kassa och bank		691 730	1 194 052
Summa omsättningstillgångar		819 386	9 221 937
SUMMA TILLGÅNGAR		118 411 597	124 384 806

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 460 000	79 460 000
Summa bundet eget kapital		79 460 000	79 460 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 848	0
Årets resultat		-488 988	-97 848
Summa fritt eget kapital		-586 836	-97 848
Summa eget kapital		78 873 164	79 362 152
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10		
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	11 812 000	35 940 000
Summa långfristiga skulder		15 062 000	35 940 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 876 000	8 623 412
Leverantörsskulder		100 950	71 243
Skatteskulder		154 234	129 964
Övriga skulder		600	62 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 649	195 338
Summa kortfristiga skulder		24 476 433	9 082 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 411 597	124 384 806

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		928 534	-30 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		820 658	66 131
Erhållen ränta		31 398	47 075
Erlagd ränta		-1 440 731	-114 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		339 859	-31 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		7 900 229	-7 977 886
Förändring av rörelseskulder		133 002	-2 713 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 373 090	-10 722 968
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 250 000	-51 066 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 250 000	-51 066 750
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	79 460 000
Upptagna lån		3 250 000	35 940 000
Amortering lån		-8 875 412	-53 825 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 625 412	61 574 346
Årets kassaflöde		-502 322	-215 372
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 194 052	1 409 423
Likvida medel vid årets slut		691 730	1 194 052

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 530 370	183 735
Hysesintäkter parkeringsplatser	63 000	0
Debitering el och vatten medlemmar IMD	221 471	0
Övriga intäkter	126	0
	2 814 967	183 735

Not 3

	2023	2022
Snöröjning och sandning	35 702	2 563
Serviceavtal	23 051	1 758
Reparationer, löpande underhåll	16 858	0
El	224 899	53 027
Fjärrvärme	207 479	36 038
Vatten och avlopp	66 768	14 922
Avfallshantering	88 560	11 904
Justering ing. moms driftsfakturor el/vatten IMD	-42 434	0
Samfällighetsavgifter	72 916	0
Mätavgifter IMD	5 975	498
Bredband, kabel-TV	68 157	4 451
Hyra markparkeringsplatser	32 500	0
Fastighetsskatt	24 270	0
Fastighetsförsäkring	25 964	1 886
Förvaltningsarvode	138 577	6 563
Övriga kostnader	0	8 038
	989 242	141 648

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	18 900	0
Styrelsearvoden som inte är lön	7 626	1 594
Ekonomisk förvaltning *	0	4 792
Förbrukningsinventarier	4 744	0
Övriga förvaltningskostnader	7 612	37
	38 882	6 423

* Redovisas detta år i not nr 3 driftskostnader, förvaltningsarvode.

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvode styrelse	28 650	0
Sociala kostnader	9 002	0
	37 652	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivning byggnad	820 658	66 131
	820 658	66 131

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 448 919	114 456
	1 448 919	114 456

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 229 000	0
Omklassificeringar	3 250 000	115 229 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 479 000	115 229 000
Ingående avskrivningar	-66 131	0
Årets avskrivningar	-820 658	-66 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 789	-66 131
Utgående redovisat värde	117 592 211	115 162 869
Bokfört värde byggnader	97 592 211	95 162 869
Bokfört värde mark	20 000 000	20 000 000
	117 592 211	115 162 869

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	64 162 250
Nyanskaffningar pågående nyanläggning	0	53 900 940
Omklassificeringar	0	-118 063 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 476 000	43 555 412
	11 476 000	43 555 412

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	3,99	2024-12-30	11 896 000	11 980 000
Danske Bank	4,34	2024-12-30	11 896 000	11 980 000
Danske Bank	4,06	2025-12-30	11 896 000	11 980 000
Byggnadskreditiv			0	8 623 412
Avgår kortfristig del			-23 876 000	-8 623 412
			11 812 000	35 940 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 876 000	8 623 412

Två lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt föreningens löpande armortering. Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse	3 201 250	0
	3 201 250	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 940 000	35 940 000
	35 940 000	35 940 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen byter förvaltare till FR Fastighetsservice AB samt månadsavgifterna höjs med 4,5% från 1 januari 2024.

Sedan räkenskapsårets utgång har inga ytterligare väsentliga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning inträffat.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ramus Hedén
Ordförande

Maria Ekner

Rasmus Franzén

Robert Sameholm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor
Revisionsgruppen i Borås AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende