



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 2018-10-12.

### 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. 2024-12-31.

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

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
Anna Skamangoli	Ledamot
Lars Ginstrup	Ledamot
Anna Palmqvist	Ledamot
Ronny Backman	Ledamot
Björn Sandal	Ledamot, Östersunds kommun
Andreas Köhler	Suppleant, Östersunds kommun

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Öhrbom, Anna Skamangoli samt Anna Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Burman, Håkan Öhrbom, Lars Ginstrup och Ronny Backman.

Revisorer har varit: Lars Månsson vald av föreningen med Jeanette Wall som suppleant samt en Östersunds kommun utsedd revisor Lennart Brändström.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Första beslut av två togs att anta nya stadgar som har anpassats till ändringarna i bostadsrättslagen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-27.

## Ombyggnad och underhåll

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

Årtal	Ändamål
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 fuktlarm 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.
2023	Målning av gröna partier vid entré 25A och B. Utbyte av 2 st hissar.

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Utbyte av 3 st hissar. Uppsättning av motorvärmare på stora parkeringen, elbilsladdare i carporten
2025	Underhåll av tak.
2026	Solceller på tak.
2027	Relining avlopp.
2028	Renovering tvättstugor

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 12 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	249	208	232	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 624	2 427	2 545	2 605	2 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 638	2 442	2 560	2 621	2 184
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	207	181	189	193	213
Årsavgifter, kr/kvm	794	767	755	740	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	826	775	759	742	725
Nettoomsättning, tkr	5 234	4 911	4 815	4 704	4 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	711	-16	435	773	708
Soliditet, %	27	27	26	23	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 538 967	0	724 553	3 263 520
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 948 267</b>	<b>0</b>	<b>724 553</b>	<b>5 672 820</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 164 564	-16 316	-724 553	423 696
Årets resultat, kr	-16 316	16 316	711 328	711 328
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 148 248</b>	<b>0</b>	<b>-13 225</b>	<b>1 135 024</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 096 515</b>	<b>0</b>	<b>711 328</b>	<b>6 807 844</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 823 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 447 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	1 148 249
Årets resultat, kr	711 328
Reservation till underhållsfond, kr	-823 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 447
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 135 024</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 135 024</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 233 684	4 910 550
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 233 684</b>	<b>4 910 550</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 176 221	-2 752 528
Underhåll enligt plan	Not 4	-98 447	-835 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 901	-261 252
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 425	-142 282
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-618 672	-757 869
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 325 666</b>	<b>-4 749 516</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>908 018</b>	<b>161 034</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 337	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 026	-177 476
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-196 690</b>	<b>-177 350</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>711 328</b>	<b>-16 316</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	20 433 438	18 907 960
Inventarier och installationer	Not 9	13 725	22 875
Pågående nyanläggningar	Not 10	480 375	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 927 538</u>	<u>18 930 835</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>20 927 538</b></u>	<u><b>18 930 835</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		100 000	100 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 294	1 246
Kundfordringar		2 500	0
Avräkningskonto HSB		1 083 278	3 245 508
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	25 390	19 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	291 542	244 097
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 405 003</u>	<u>3 510 371</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 420 627	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 420 627</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 925 630</b></u>	<u><b>3 610 371</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>24 853 168</b></u>	<u><b>22 541 206</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 409 300	2 409 300
Fond för yttre underhåll		3 263 520	2 538 967
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 672 820</u>	<u>4 948 267</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		423 696	1 164 564
Årets resultat		711 328	-16 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 135 024</u>	<u>1 148 249</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>6 807 844</b></u>	<u><b>6 096 516</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>7 562 500</u>	<u>10 312 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 562 500</u>	<u>10 312 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 065 230	5 079 814
Medlemmarnas inre fond	Not 15	203 243	203 243
Leverantörsskulder		514 868	196 738
Aktuell skatteskuld	Not 16	15 912	9 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	14 023	9 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	669 548	633 448
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 482 824</u>	<u>6 132 190</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>18 045 324</b></u>	<u><b>16 444 690</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>24 853 168</b></u>	<u><b>22 541 206</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	908 018	161 034
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	618 672	757 869
	<u>1 526 690</u>	<u>918 903</u>
Erhållen ränta	22 086	126
Erlagd ränta	-211 293	-174 695
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 337 483</u>	<u>744 334</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 611	-2 403
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	334 485	40 944
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 638 356</u>	<u>782 875</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 615 375	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-2 615 375</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 235 416	-743 584
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>1 235 416</u>	<u>-743 584</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>258 397</b>	<b>39 291</b>
Likvida medel vid årets början	3 245 508	3 206 217
Likvida medel vid årets slut	<u>3 503 905</u>	<u>3 245 508</u>
	<b>258 397</b>	<b>39 291</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 924 980	4 758 456
Årsavgifter lokaler	78 716	76 064
Årsavgiftsbortfall bostäder	-37	0
Årsavgiftsbortfall lokaler	-26 287	-25 352
Hysesintäkt lokaler	12 240	11 276
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	26 700
Intäkt andrahandsupplåtelse	197 100	47 151
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 079	8 668
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 493	7 587
	<b>5 233 684</b>	<b>4 910 550</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-531 080	-555 848
El	-774 393	-637 016
Uppvärmning	-300 011	-290 403
Vatten	-234 298	-221 189
Renhållning	-181 415	-154 036
Bevakningskostnader	-2 546	-834
TV, bredband, iptelefoni	-166 558	-155 785
Serviceavtal	-61 911	-16 969
Hissar serviceavtal & besiktning	-52 268	-47 434
Förvaltningskostnader	-410 041	-329 951
Försäkringar	-131 165	-120 035
Fastighetsskatt	-177 590	-170 961
Övriga driftskostnader	-152 947	-52 067
	<b>-3 176 221</b>	<b>-2 752 528</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Byte armaturer i tvättstuga	-24 582	0
Målning och klotterskydd(målning o mattläggning i trapphus)	-61 990	-750 585
Kameror (Nytt undertak)	-11 875	-85 000
	<b>-98 447</b>	<b>-835 585</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-19 875	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-201 770	-203 072
Kostnader överlåtelse och panter	-10 401	-5 745
Föreningsverksamhet	-9 999	0
Kontorsutrustning och -material	0	-112
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-356	-5 359
Konsulter	0	-4 500
Förbrukningsinventarier	0	-11 463
Arrende, hyra, leasing	-13 500	-12 375
	<b>-255 901</b>	<b>-261 252</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-93 900	-78 600
Löner för anställda	-45 000	-35 038
Övriga personalkostnader	-2 190	0
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-30 335	-23 644
	<b>-176 425</b>	<b>-142 282</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-609 522	-748 719
Installationer och inventarier	-9 150	-9 150
	<b>-618 672</b>	<b>-757 869</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 029 275	30 029 275
Utrangering 2 st hissar	-132 598	0
Utbyte 2 st hissar	2 135 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	310 381	310 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 342 058</b>	<b>30 339 656</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-11 431 696	-10 682 977
Utrangering 2 st hissar	132 598	0
Årets avskrivningar byggnader	-609 522	-748 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 908 620</b>	<b>-11 431 696</b>

**Utgående redovisat värde 20 433 438 18 907 960**

Redovisade värden byggnader	20 123 057	18 597 579
Redovisade värden mark	310 381	310 381

**Fastighetsbeteckning:** Körfältet 9 i Östersund

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1973	45 000 000	12 400 000	57 400 000	57 400 000
Lokaler	1973	440 000	99 000	539 000	539 000
		<b>45 440 000</b>	<b>12 499 000</b>	<b>57 939 000</b>	<b>57 939 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 029 800	21 029 800
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 029 800</b>	<b>21 029 800</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

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

Ingående avskrivningar	-22 875	-13 725
Årets avskrivningar	-9 150	-9 150
Utgående avskrivningar	-32 025	-22 875

**Utgående redovisat värde 13 725 22 875**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>				
Årets Investering	480 375	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>480 375</u>	<u>0</u>		
Pågående nyanläggningar avser utbyte av 3 st hissar och det beräknas klart under 2024. Beräknad kostnad ca 3,2 miljoner				
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	25 390	19 520		
	<u>25 390</u>	<u>19 520</u>		
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetalad försäkring	147 568	131 165		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	45 444	37 879		
Förutbetalad administration	47 677	46 809		
Förutbetalad fastighetskötsel	17 503	16 434		
Upplupna ränteintäkter	23 251	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 099	11 810		
	<u>291 542</u>	<u>244 097</u>		
<b>Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Handelsbanken fasträntekonto	3,80%	2024-01-02		
	2 420 627	0		
	<u>2 420 627</u>	<u>0</u>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,31%	2026-09-30	4 672 500	110 000
Stadshypotek	5,20%	2024-04-02	532 000	56 000
Stadshypotek	4,77%	2024-12-01	749 391	499 584
Swedbank	0,96%	2025-09-25	3 000 000	0
Swedbank	0,92%	2024-11-25	2 640 000	120 000
Swedbank	4,89%	2024-01-28	2 000 000	40 000
Swedbank	4,84%	2024-02-28	3 033 839	0
			<u>16 627 730</u>	<u>825 584</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>7 562 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				110 000
Lån som ska konverteras inom ett år				8 955 230
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>9 065 230</u>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 302 336
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 499 810
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
<b>Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde			203 243	203 243
			<u>203 243</u>	<u>203 243</u>
<b>Not 16 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld			15 912	9 283
			<u>15 912</u>	<u>9 283</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Övriga kortfristiga skulder	14 023	9 665
	<b>14 023</b>	<b>9 665</b>
<b>Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	134 697	150 878
Upplupna räntekostnader	46 259	15 526
Upplupen revision	19 000	18 500
Upplupen fastighetsförvaltning	39 687	9 214
Förutbetalda årsavgifter och hyror	422 956	438 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 949	869
	<b>669 548</b>	<b>633 448</b>

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Palmqvist

.....  
Anna Skamangoli

.....  
Håkan Öhrbom

.....  
Lars Ginstrup

.....  
Nils Burman

.....  
Ronny Backman

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

Lars Månsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Lennat Brändström  
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 2023. 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.

Digital signerad av

.....  
Lars Månsson  
Av stämman vald revisor

.....  
Lennart Brändström  
Av Östersunds kommun utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Körfältet Centrum i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NILS BURMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:40:48



**ANNA SKAMANGOLI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 10:27:16



**ANNA PALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 06:51:43



**RONNY BACKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:52:25



**HÅKAN ÖHRBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:17:40



**LARS GINSTRUP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 11:49:36



**BJÖRN SANDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:25:13



**LARS MÅNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:50:43



**LENNART BRÄNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:01:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Körfältet Centrum i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS MÅNSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:53:10



**LENNART BRÄNDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 08:02:15



# 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 stadgama 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

Stadgama 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.