

Årsredovisning för

HSB brf Laxen i Karlskoga

776400-0910

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassafödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Laxen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd har varit Jussi Lehtoniemi. Fastighetsskötare har varit Rikard Nielsen. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Laxen 4 byggdes år 1958 samt Laxen 8 byggdes 2008. Laxen 11 ingår i fastigheten från år 2011.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 11 trapphus med adresserna Laxgården 1 A - C, 2 A - B, 3 A - D, 4 A - B.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	23	896,00
2 r o k	28	1 444,00
3 r o k	60	4 327,50
4 r o k	6	622,50
	117	7 290,00

Lokaler: 1 st
Garage: 55 st
P-platser: 69 st

Taxeringsvärdet är 45 632 tkr varav byggnadsvärdet är 35 711 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsdeklaration utförd 2019.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-26.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

1987 - Fönsterbyten

2001 - Stamrening

2009 - Dörrbyten i lägenheter



2010 - Byte av värmeväxlare
2017 - Termostat och avstängningsventiler för värme
2017 - Trappor och räcken vid hus 2
2021 - Renovering övernattningslägenhet

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 118 (118) röstberättigade medlemmar varav HSB Karlskoga-Degerfors utgör en. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Jussi Lehtoniemi	ordförande
Christina Jakobsson	vice ordförande
Christer Nälemark	sekreterare
Karin Fernström	ledamot
Per-Erik Forsmark	ledamot utsedd av HSB Karlskoga-Degerfors t o m 2023-10-10
Magnus Svensson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jussi Lehtoniemi, Christina Jakobsson, Christer Nälemark samt suppleant Magnus Svensson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jussi Lehtoniemi, Christer Nälemark, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Lennart Åkesson samt BoRevision AB.

Representanter i HSBs fullmäktigesammanträde, Karlskoga

Föreningens representanter i Karlskoga fullmäktigesammanträde har varit Jussi Lehtoniemi med Christer Nälemark som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Gunilla Madsen. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Nya balkonger uppförda och slutförda och i och med detta så togs år 2022 fyra nya lån, totalt 19.000.000 kr samt år 2023 ett nytt lån på totalt 5.500.000 kr.
Nytt pantbrev blev uttaget år 2022 med 411.675 kr. Egna medel har också tagits ut med totalt 1.500.000 kr t o m 24/1-2024.

Årets Underhåll

Färdigställande av nya balkonger.
Återställning av grönytor.
Målning av balkonger.
Uppdatering av viss ytterbelysning.

Aktiviteter

Inga under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 26% 2023. För de med vindsvåning (lgh nr 12,35,48,58,68,97,107,117) höjdes årsavgiften med 5% 2023.

Hyror på garage och parkeringsplatser var oförändrade under 2023.

Framtida underhåll

Reparation av grunder, fasadputs.
Renovering av stödmurar.
Återställning av resterande grönytor.
Renovering av lekpark.

Budget för 2024

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 133 tkr.

Underhållsplanen har uppdaterats under år 2023.

Årsavgifter höjdes med 5% 2024-01-01.

Hyror på garage och parkeringsplatser beräknas vara oförändrade under 2024. *U. Erik*

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 562	5 315	5 317	5 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	398	471	142	640
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	879	704	704	683
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	434	427	451	426
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	4 681	4 043	1 497	1 550
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 187	-	-	-
Likviditet i % *	78	217	241	227
Soliditet i % **	15	16	30	28
Sparande, kr/kvm, totalyta***	144	-	-	-
Räntekänslighet****	5	-	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta*****	263	-	-	-
Årsavgift kr/totala intäkter i %*****	92	-	-	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	233 085	1 008 643	4 327 108	470 827
Disposition enligt stämmobeslut			470 827	-470 827
Reservering till fond för YU enl.plan		189 000	-189 000	
lanspråktagande av fond för YU		-71 875	71 875	
Årets resultat				398 044
Belopp vid årets utgång	233 085	1 125 768	4 680 810	398 044

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 797 935
Årets resultat	398 044
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-189 000
Anspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	71 875
Summa	5 078 854
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	5 078 854
	5 078 854

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 561 901	5 314 652
Övriga rörelseintäkter	3	207 775	41 205
		<u>6 769 676</u>	<u>5 355 857</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	4	-3 166 847	-3 111 136
Underhåll	5	-71 875	-
Personalkostnader	6	-1 062 585	-985 152
Avskrivningar	7	-885 236	-398 167
Rörelseresultat		<u>1 583 133</u>	<u>861 402</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 110	33 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 251 199	-424 069
Resultat efter finansiella poster		<u>398 044</u>	<u>470 827</u>
Årets resultat		<u>398 044</u>	<u>470 827</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	398 044	470 827
Reservering till fond för yttre underhåll	-189 000	-156 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	71 875	-
Resultat efter fondförändring	<u>280 919</u>	<u>314 827</u>

*U
an*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	40 671 305	12 332 473
Pågående nyanläggningar	11	-	18 996 471
Inventarier	12	-	-
		<u>40 671 305</u>	<u>31 328 944</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i HSB		<u>1</u>	<u>1</u>
		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>40 671 306</u>	<u>31 328 945</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 791	2 950
Swedbank underkonto		16 176	1 912 952
Övriga fordringar	13	1 074	12 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>138 597</u>	<u>107 782</u>
		167 638	2 036 522
Kortfristiga placeringar	15	2 700 000	3 000 000
Kassa och bank	16	<u>642 590</u>	<u>1 274 266</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 510 228</u>	<u>6 310 788</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 181 534</u>	<u>37 639 733</u>

u
max

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		233 085	233 085
Fond för yttre underhåll		1 125 768	1 008 643
		<u>1 358 853</u>	<u>1 241 728</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 680 810	4 327 108
Årets resultat		398 044	470 827
		<u>5 078 854</u>	<u>4 797 935</u>
Summa eget kapital		<u>6 437 707</u>	<u>6 039 663</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 144 598	23 377 102
		<u>24 144 598</u>	<u>23 377 102</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	9 977 118	6 095 126
Leverantörsskulder		1 370 556	72 435
Skatteskulder		30 368	20 722
Övriga skulder	18	186 715	172 989
Fond för inre underhåll	19	916 759	862 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 117 713	999 690
		<u>13 599 229</u>	<u>8 222 968</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 181 534</u>	<u>37 639 733</u>

U
2023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	398 044	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	885 236	-
	<u>1 283 280</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 283 280	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 892	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 494 269	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 749 657	-
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 227 597	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 227 597	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 500 000	-
Amortering av låneskulder	-850 512	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 649 488	-
Årets kassaflöde	-2 828 452	-
Likvida medel vid årets början	6 187 217	-
Likvida medel vid årets slut	3 358 765	-

Y
dax