

Årsredovisning för

Brf Kärven

725000-1299

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplýsningar till resultaträkning	10
Upplýsningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kärven, 725000-1299 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

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

Styrelsesammansättning

Ordförande

Jessica Thoreson

Ordinarie ledamöter

Petter Drotz

Simone Öhrn

Suppleanter

Kerstin Eriksson

Revisorer

Mattias Åberg

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 1 stycken sammanträden hållits & en ordinarie föreningsstämma 25 maj 2023.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kärven 7

Adress: Östra Promenaden 46

Byggår: 1934

Taxeringsvärde: 13 130 000 varav byggnadsvärde 7 130 000 kronor

Total boyta: 1 012 m²

Total lokalyta: 24 m²

Fastighetens areal: 547m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 4 stycken

2 rum och kök: 9 stycken

3 rum och kök: 3 stycken

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2023.

Styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning under året.

Styrelsen har under året sett över möjligheten att anlita en revisionsbyrå.

Det ekonomiska resultatet av årets verksamhet framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Föreningens ekonomi och likviditet är god.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	591 960	581 545	573 554	572 668
Resultat efter finansiella poster	-140 278	-76 350	15 409	-785 454
Resultat i % av totala intäkter	22,4	13	-	-
Soliditet, %	64,9	65,5	65,7	65,1
Årsavg. andel i % av totala intäkter	94	98,7	-	-
Balansomslutning	6 510 226	6 660 377	6 757 704	6 797 488
Räntekänslighet	4	4		

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	581	571	562	562
Skuldsättning	2 041	24	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	2 089	2 125	2 135	2 161
Sparande	-74	-12	-	-
Energikostnad	240	217	-	-
Elkostnad per kvm	-	18	16	16
Värmekostnad per kvm	-	156	170	143
Vattenkostnad per kvm	-	43	54	45

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 800	358 098	-374 806	4 410 802	-76 350
Resultat disp enl stämmobeslut				-76 350	76 350
Fonddispoenl årsstämmobeslut			65 650	-65 650	
Årets resultat					-140 278
Belopp vid årets slut	46 800	358 098	-309 156	4 268 802	-140 278

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-438 127
Årets resultat	-140 278
Totalt	-578 405
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	65 650
Balanseras i ny räkning	-644 055
Summa	-578 405

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	591 960	581 545
Övriga rörelseintäkter		33 671	3 586
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		625 631	585 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-628 859	-523 501
Övriga externa kostnader		-33 270	-28 663
Personalkostnader	3	-	-3 850
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-63 407	-63 407
Summa rörelsekostnader		-725 536	-619 421
Rörelseresultat		-99 905	-34 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 577	405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 950	-42 465
Summa finansiella poster		-40 373	-42 060
Resultat efter finansiella poster		-140 278	-76 350
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-140 278	-76 350
Skatter			
Årets resultat		-140 278	-76 350

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 213 958	6 277 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		6 213 958	6 277 365
Summa anläggningstillgångar		6 213 958	6 277 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3	2 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 551	36 974
Summa kortfristiga fordringar		33 554	39 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		262 714	343 907
Summa kassa och bank		262 714	343 907
Summa omsättningstillgångar		296 268	383 012
SUMMA TILLGÅNGAR		6 510 226	6 660 377

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 364 545	4 440 895
Årets resultat		-140 278	-76 350
Summa fritt eget kapital		4 224 267	4 364 545
Summa eget kapital		4 224 267	4 364 545
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 090 968	2 062 536
Summa långfristiga skulder		2 090 968	2 062 536
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 128	74 688
Leverantörsskulder		91 228	78 785
Skatteskulder		1 309	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	79 326	79 823
Summa kortfristiga skulder		194 991	233 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 510 226	6 660 377

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	-140 278	-76 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	63 407	63 407
	<u>-76 871</u>	<u>-12 943</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-76 871	-12 943
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 551	-39 997
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 255	41 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 065	-11 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-23 128	-23 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 128	-23 128
Årets kassaflöde	-81 193	-34 148
Likvida medel vid årets början	343 907	378 055
Likvida medel vid årets slut	262 714	343 907

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Av- och nedskrivningar av tillgångar

63 407	63 407
63 407	63 407

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 197 000	2 197 000
Summa ställda säkerheter	2 197 000	2 197 000

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter lokal	3 600	3 600
Årsavgifter bostäder	588 399	577 546
Tvättavgifter		432
Öresutjämning	-39	-33
Summa	591 960	581 545

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	90 777	73 873
Städ	41 310	39 948
Reparation & Underhåll	131 947	71 064
El	18 116	18 374
Värme	183 885	158 091
Vatten	40 489	43 303
Sophantering	31 488	29 481
Snöröjning	2 125	2 500
Övriga driftskostnader	3 360	2 018
Försäkringspremie	24 414	22 615
Kabel-TV	25 320	22 958
Förvaltningsarvode	35 628	38 196
Övriga förvaltningskostnader		1 080
Summa	628 859	523 501

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner		950
Styrelsearvoden	-	2 900
Summa	-	3 850
Summa	-	3 850

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 340 772	6 340 772
	<u>6 340 772</u>	<u>6 340 772</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63 407	-63 407
-Årets avskrivning enligt plan	-63 407	-63 407
	<u>-126 814</u>	<u>-126 814</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 213 958	6 213 958

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 800	14 800
	<u>14 800</u>	<u>14 800</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 800	-14 800
	<u>-14 800</u>	<u>-14 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 77692	2025-06-30	1,35	482 500	487 500
Stadshypotek 77318	2025-06-30	1,37	260 550	263 250
Stadshypotek 107775	2026-03-01	1,47	89 164	90 188
Stadshypotek 934182	2025-10-30	2,37	1 166 928	1 180 040
Stadshypotek 993199	2023-10-30	1,79	-	51 828
Stadshypotek 168032	2027-04-30	3,26	10 440	10 560
Stadshypotek 233570	2028-10-30	4,84	51 260	-
Stadshypotek 168033	2027-04-30	3,26	53 254	53 858
			2 114 096	2 137 224
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-23 128	-23 128
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)				-51 260
			-23 128	-74 388
Amortering inom 2-5år beräknas uppgå till			-29 512	-92 512
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			1 998 456	2 021 584

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	5 368	5 058
Förutbetalda avgifter	35 538	41 803
Tillgodo	12 019	8 736
Upplupna kostnader	26 402	24 227
	79 327	79 824

Underskrifter

Norrköping 2024 -

Jessica Thoreson
Styrelseordförande

Petter Drotz
Ledamot

Simone Öhrn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Mattias Åberg
Föreningsvald Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Årsavgift andel i % av totala intäkter:	Årsavgifternas procentuella andel av de totala intäkterna under året
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Räntekänslighet:	Den procentuella ökningen av årsavgifterna som krävs för att täcka en ränteökning med en procentenhet

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt:	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total area i kvadratmeter
Skuldsättning uppl. med bostadsrätt:	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Sparande:	Det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort fördelat på kvadratmeter
Energikostnad:	Vatten-, Värme och EI-kostnad fördelat på totalyta
Elkostnad*	Summan av elkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad:*	Summan av vattenkostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Värmekostnad:*	Summan av värmekostnaden i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

* Ersätts av energikostnad