

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kedjan
Org nr 772000-0186

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	3-4
Kassaflödesanalys	4
Noter	5-6
Underskrifter	7

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		926 724	879 451
Upplåtelse parkering		36 140	25 000
Elstöd		44 164	–
Summa rörelseintäkter		1 007 028	904 451
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-132 737	-229 023
Övriga externa kostnader	2	-477 787	-564 822
Personalkostnader	3	-101 419	-94 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 920	-123 921
Summa rörelsekostnader		-835 863	-1 012 362
Rörelseresultat		171 165	-107 911
Finansiella poster			
Ränteintäkter		108 ✓	6
Räntekostnader		-48 683 ✓	-27 885
Summa finansiella poster		-48 575	-27 879
Resultat efter finansiella poster		122 590	-135 790
Årets resultat		122 590	-135 790

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	2 444 056	2 564 044
Parkering	5	55 055	58 987
Summa materiella anläggningstillgångar		2 499 111	2 623 031
Summa anläggningstillgångar		2 499 111	2 623 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		1 998	1 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 064	26 225
Summa kortfristiga fordringar		25 062	28 223
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 102 190 ✓	975 593
Summa kassa och bank		1 102 190	975 593
Summa omsättningstillgångar		1 127 252	1 003 816
SUMMA TILLGÅNGAR		3 626 363	3 626 847

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		487 594	487 594
Fond för yttre underhåll		1 046 095	946 095
Summa bundet eget kapital		1 533 689	1 433 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		747 896	983 686
Årets resultat		122 590	-135 790
Summa fritt eget kapital		870 486	847 896
Summa eget kapital		2 404 175	2 281 585
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	952 000	1 052 000
Summa långfristiga skulder		952 000	1 052 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	6	100 000	100 000
Leverantörsskulder		71 395	94 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 793	98 452
Summa kortfristiga skulder		270 188	293 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 626 363	3 626 847

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 165	-107 911
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	123 920	123 921
	295 085	16 010
Erhållen ränta	108	6
Erlagd ränta	-46 472	-24 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 721	-8 396
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga rörelsefordringar (- / +)	3 161	-490
Ökning/minskning av övriga rörelseskulder (+ / -)	-25 285	35 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 597	26 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	126 597	-73 435
Likvida medel vid årets början	975 593	1 049 028
Likvida medel vid årets slut	1 102 190	975 593

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 - 40 år
Parkering	20 år

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
Fastighetsskatt	21 402	21 402
Eldningsolja	–	45 851
Sotning	–	516
El	169 776	241 212
Förbrukningsinventarier	–	4 834
Vatten och renhållning	117 450	113 518
Snöröjning och halkbekämpning	47 144	22 650
Bredband och kabel-TV	45 636	42 526
Förbrukningsmaterial	8 651	9 791
Administrativa kostnader	7 236	3 619
Utemiljö	27 736	31 014
Fastighetsförsäkring	12 987	12 301
Revision	9 388	8 625
Övriga kostnader	10 381	6 963
Summa övriga externa kostnader	477 787	564 822

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	27 000	27 000
Löner	49 650	44 400
<i>Summa utbetalda ersättningar</i>	<i>76 650</i>	<i>71 400</i>
Arbetsgivaravgifter	23 124	21 475
Personalförsäkringar	1 645	1 721
Summa personalkostnader	101 419	94 596

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 623 828	4 623 828
Utgående anskaffningsvärden	4 623 828	4 623 828
Ingående avskrivningar	-2 059 784	-1 939 796
Årets avskrivningar	-119 988	-119 988
Utgående avskrivningar	-2 179 772	-2 059 784
Redovisat värde	2 444 056	2 564 044
Taxeringsvärden, byggnader	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden, mark	1 534 000	1 534 000
	7 134 000	7 134 000

Not 5	Parkering	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 650	78 650
	Utgående anskaffningsvärden	78 650	78 650
	Ingående avskrivningar	-19 663	-15 730
	Årets avskrivningar	-3 932	-3 933
	Utgående avskrivningar	-23 595	-19 663
	Redovisat värde	55 055	58 987
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nästa års amortering (kortfristig skuld)	100 000	100 000
	Amortering inom 1 år - 5 år	400 000	400 000
	Amortering efter 5 år	552 000	652 000
	Summa fastighetslån	1 052 000	1 152 000
	<i>Långivare per bokslutsdagen</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Räntesats</i>
	Westra Wermlands Sparbank	2024-01-30	5,17%
	Summa fastighetslån		1 052 000
			1 052 000
Not 7	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 729 700	2 729 700
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

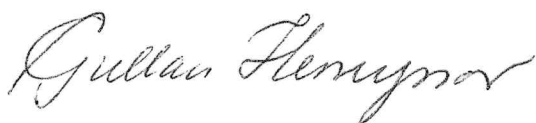
Arvika 2012 2024



Lars Nilsson

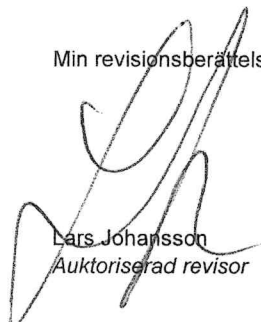


Susanne Eriksson



Gullan Henrysson

Min revisionsberättelse har avgivits 2415 2024



Lars Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kedjan org.nr 772000-0186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kedjan för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kedjan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. ✎

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Arvika den 24 maj 2024



Lars Johansson

Auktoriserad revisor