

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kupan i Katrineholm med säte i Katrineholm org.nr. 718500-0515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-22.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningens äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Katrineholms Asken 1 med adress Bondegatan 6 och Skolgatan 8. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 23 bostäder om 1 626 kvm samt 13 garage. Dessutom finns ett antal biluppställningsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelas på:

5 st, 1 rum och kök  
1 st, 2 rum och kök  
11 st, 3 rum och kök  
5 st, 3 rum och kök  
1 st, 4 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Thore Rosenberg	ordförande
Majvor Gustafsson	sekreterare
Per-Ola Persson	Ledamot
Gunilla Thollén	Ledamot
Åsa Magnusson	Ledamot

Suppleant har varit:

Johan Nygren	Suppleant
--------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Ola Persson och Majvor Gustafsson samt suppleanten Johan Nygren

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande.

*Handwritten signatures and initials:*  
 PO, MGL, ÅM, GUS, OT, SM, J

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

Firman tecknas två i förening av Thore Rosenberg ordförande och Majvor Gustavsson sekreterare

Revisorer har varit Nils-Gunnar Löfgren som föreningens revisor. Örjan Langborg är vald som extern revisor.

Valberedning har varit Stefan Thollén och Eva Persson

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-02-01 med +10 % Hyra garage höjdes med 50kr/månad.

En förändring av årsavgiften med + 5% per 2024-04-01 är registrerad samt höjning av garagehyra med 50 kr/månad.

Föreningen har under några år valt att inte amortera på lånen. Tanken var att öka på likviditeten för framtida investeringar och underhåll.

Under not 4, Driftskostnader, finns stora variationer mellan åren på elavgifter och fjärrvärmen beroende hur man bokfört samlingsfakturor. Samma differens finns mellan vatten/avlopp och sophämtning.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplan 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 löpande under året.

### **Underhåll**

Under året har Garageportar bytts och viss sanering av asbest i rör i källaren gjorts.

Inköp av mangel och iordningställande av mangelrum.

Byte av kodlås till entrédörrar.

Planerat underhåll för 2024 är tätning av genomföring för ventilationsrör på taket Bondegatan 6 skall göras och rensning av stuprör vid parkeringsplatser och undersökning av fuktskada i källaren i samband med ovan nämnda stuprör.

Ro POP GUS GT SM  
MS

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

**Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:**

Balkonger	1996
Stambyte	2002
Renovering badrum	2002
Byte garageportar	2005
Takomläggning	2009
Lägenhetsdörrar	2010

Renovering tvättstuga	2011
Nya fönster	2012
Torkrumsavfuktare	2012
Cirkulationspump	2013
Ventilationsfläkt	2013
Låsbyte	2014
Ny Torktumlare	2016
Ny uteplats	2016
Total genomgång av ventilationssystemet	2016
Nytt värmesystem och värmeväxlare	2017
Nya rör för regnvatten på 50% av fastighet	2018
Sensorbelysning i källare installerad	2019
Nytt grus på innergården	2020
Nya kodlås entrédörrar gatuplan	2023
Inköp mangel	2023
Installation av billaddare	2023
Byte garageportar, belysning, byte radiatorventiler	2023
Viss sanering asbest i VA rör källaren	2023

**Ekonomi**

Resultat och ställning	2023	2022	2021	2020	2021
Nettoomsättning	928 614	851 931	819 174	820 890	821 079
Årsavgifter bostäder	837 480	761 351			
Årets resultat	-275 140	9 735	72 625	89 157	74 435
Balansomslutning	2 766 444	3 078 753	3 188 583	3 125 455	3 108 851
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	515	468	458	455	455
Driftskostnad, kr/kvm	369	401	385	337	346
Lån kr/kvm	1 413	1 413	1 444	1 476	1 507
Ränta, kr/kvm	34	35	35	35	33
Fond för yttre underhåll	311 544	279 544			
Soliditet, %	13	21	20	18	15

Rev RCH Gas GT Sm  
Ner

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

### Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 200	279 554	254 364	9 735
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			9 735	-9 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		32 000	-32 000	
Årets resultat				-275 140
Belopp vid årets utgång	95 200	311 554	232 099	-275 140

### 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:

	232 099
Årets resultat	-275 140
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>311 554</u>
	268 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Styrelsens förslag gällande reservation till underhållsfond	32 000
Balanserat resultat	<u>236 513</u>
	268 513

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

Ro

K.A.F.

Gud GT sin  
4

u

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	928 614	851 931
Övriga rörelseintäkter	3	44 241	0
		<b>972 855</b>	<b>851 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-598 804	-599 709
Övriga externa kostnader	5	-1 249	-51 734
Underhåll enligt plan	6	-426 286	0
Personalkostnader och arvoden	7	-93 045	-54 846
Avskrivningar		-80 360	-80 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 199 744</b>	<b>-786 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-226 889</b>	<b>65 282</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 536	707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 787	-56 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 251</b>	<b>-55 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 140</b>	<b>9 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 140</b>	<b>9 735</b>

*Ro*

*ROK*

*Gus GT sin*

5  
*K/S 2*

*4*

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 147 722	2 224 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 147 722</b>	<b>2 224 594</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 147 722</b>	<b>2 224 594</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Inventarier	9	25 010	0
<b>Summa inventarier</b>		<b>25 010</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 254	23 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 161	31 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 415</b>	<b>55 594</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		534 297	798 565
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>534 297</b>	<b>798 565</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>618 722</b>	<b>854 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 766 444</b>	<b>3 078 753</b>

RO

R.G.S.

Gross GT Sim  
Nle z

M

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		92 200	92 200
Fond för yttre underhåll		311 554	279 554
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>403 754</b>	<b>371 754</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		232 099	254 364
Årets resultat		-275 140	9 735
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-43 041</b>	<b>264 099</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>360 713</b>	<b>635 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 246 600	2 246 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 246 600</b>	<b>2 246 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		73 202	41 025
Aktuella skatteskulder		8 610	5 009
Övriga skulder		7 516	52 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 803	97 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>159 131</b>	<b>196 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 766 444</b>	<b>3 078 753</b>

RO RCP Lars GT sin Psn

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med t årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar..

### Övrigt

Föreningen har tidigare beskattas för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolen beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	563 256	533 928
Hyror	30 840	30 955
El-betalningar	70 816	72 020
Övriga intäkter	500	200
<b>Brutto</b>	<b>665 412</b>	<b>637 103</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Elavgifter	85 690	197 449
Fjärrvärme	245 328	155 887
Vatten och avlopp	94 040	77 309
Sophämtning	23 031	42 850
Snöröjning	28 078	12 299
Reparation och underhåll	41 794	37 082
Fastighetsskatt/-avgift	39 817	38 207
Fastighetsförsäkring	27 424	28 746
Kabel-TV	13 602	9 880
	<b>598 804</b>	<b>599 709</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Redovisningstjänster	-8 077	42 728
Extern revisionskostnad	5 125	4 000
Bankkostnader	2 601	5 006
Övriga externa tjänster	1 600	0
	<b>1 249</b>	<b>51 734</b>
<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll enligt plan	426 286	0
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>426 286</b>	<b>0</b>

RO

ROP

laus GT SM  
8  
HLS

N



Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

Arvode styrelse	25 638	24 344
Arvode kameral förvaltning	21 216	0
Övriga arvoden	30 861	24 001
Sociala avgifter	15 330	6 501
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>93 045</b>	<b>54 846</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 063 378	4 063 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 063 378</b>	<b>4 063 378</b>
Ingående avskrivningar	-1 838 784	-1 758 424
Årets avskrivningar	-76 872	-80 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 915 656</b>	<b>-1 838 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 147 722</b>	<b>2 224 594</b>
Taxeringsvärde - bostäder	12 182 341	12 182 341
Taxeringsvärde - lokaler	327 000	327 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>12 509 341</b>	<b>12 509 341</b>

**Not 9 Maskiner och inventarier**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	60 274	60 274
Årets investeringar	28 498	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 772</b>	<b>60 274</b>
Ingående avskrivningar	-60 274	-60 274
Årets avskrivningar	-3 488	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 762</b>	<b>-60 274</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>25 010</b>	<b>0</b>

*Ra*

*StA*

*Ans, GT*

*Sm*

*NgL*

*M*

Brf Kupan i Katrineholm  
718500-0515

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

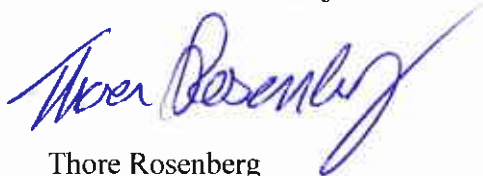
	<b>Räntesats</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
SEB	2,52	1 166 600	1 166 600
SEB	2,31	1 080 000	1 080 000
		<b>2 246 600</b>	<b>2 246 600</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 246 600

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	3 645 250	3 645 250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 645 250</b>	<b>3 645 250</b>

Katrineholm den maj 2024



Thore Rosenberg



Majvor Gustafsson



Per-Ola Persson



Gunilla Thollén



Åsa Magnusson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts den maj 2024

Örjan Langborg  
Örjan Langborg Redovisning AB



Nils-Gunnar Löfgren  
av föreningen vald revisor

