

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Knipan

777100-0085

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knipan, 777100-0085, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt, fördelat på två fastigheter med bostadslägenheter och garage, men har ingen del i någon samfällighet.

I bostadsrättsföreningen finns en aktuell underhållsplan upprättad med de åtgärder som är kända av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Mats Andersson	Ordförande/vicevärd
Leif Persson	Vice ordförande
Ulrika Andersson	Ledamot/sekreterare
Eva Smedh	Ledamot
Jonas Fors	Ledamot
Marjo Mäkinen	Suppleant
Annika Wallin	Suppleant

I tur att avgå/omval ur styrelsen

I tur att avgå/omval ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Eva Smedh och Jonas Fors.
Suppleanterna väljs alltid på ett år.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisorer: Susanne Grundström och Karl-Heinz Calliari
Revisorsuppleant: vakant

Valberedning

Valberedningen har under året varit vakant, styrelsen går igenom eventuella nomineringar.

Förvaltning/organisation

Bokförarna i Bergslagen AB har skött den ekonomiska förvaltningen under året.

Fond för fastighetsunderhåll

Behållningen per 2024-12-31 var 1 352 014 kronor. Årets avsättning 482 931 kr enligt underhållsplanen för 2024.

Årets återföring för nedlagda reparationer enl. UHP är -334 479 kronor.

Årsavgift

Årsavgiften höjdes med 400 kronor per lägenhet och 0 kronor per garage under 2024. Under 2024 har styrelsen beslutat om att en översyn av avgifterna måste ske. Förslag kommer att framställas på årsstämman.

Fastighetsdrift

- * Avtal med Adven AB finns angående fjärrvärmen
- * Avtal med Telia angående fiberinkoppling tecknades 2009-01-01
- * Den Obligatoriska Ventilations Kontrollen, OVK, har utförts
- * Ett elavtal med Fortum/Ellevio som leverantör finns upprättat
- * Avtal med Anticimex tecknades 1973-10-01 och gäller tillsvidare
- * Energideklaration upprättad under 2021

Sammanträden

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2023 avhölls den 24 april 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet på lång sikt. Förutom löpande underhåll har fortsatt arbete med målning och förbättring av fasader, stolpar och balkonger skett. Vidare så har byte och montering av termostater i medlemmarnas bostäder fortsatt under året. Även så har några tak- och gavel fönster bytts ut under året. De var inköpta under 2023. Taket på Rönnskärsvägen 4 har reparerats under året, efter uppkommet läckage från tidigare renovering. Styrelsens underhållsplan skall ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av vår fastighet. Underhållsplanen ses löpande över för att kontinuerligt upprätthålla fastighetens skick.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar.

Styrelsen uppmanar bostadsrättshavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna.

Renoveringar som innebär ingrepp o bärande konstruktion, förändringar av väggar, vatten, avlopp o dylikt får enligt stadgar endast ske med Styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Varje bostadsrättshavare måste själv teckna försäkring för bostadsrätt och lösöre.

Gällande avtal

Bokförarna i Bergslagen AB	Ekonomisk förvaltning
Fortum/Ellevio	Elleverans
Adven AB	Fjärrvärme
Samhällsbyggnad Bergslagen	Vatten, avlopp och sophämtning
Telia	Fiberinstallation
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkring

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde (2024 års tax) är 6 105 000 kronor, varav byggnadsvärde 4 455 000 kronor och mark 1 650 000 kronor

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgår med 0,75% på 6 105 000 kr under 2024
Ställda panter: Fastighetsinteckningar 4 014 000 kronor

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har det skett 6 st lägenhetsöverlåtelse. Överlåtelsepriserna på den öppna marknaden var som lägst 180 000 kr och som högst 295 000 kr.

Den hyreslägenhet som föreningen köpte in 2018 har under året sålts, så den har återgått till att vara en bostadsrättslägenhet.

Totalt antal bostadsrätter är 55 st. Föreningen hade 65 st medlemmar 2024-12-31.

Förbrukning el, vatten och fjärrvärme

Elförbrukning:	2024: 80 128 kWh	2023: 81 559 kWh
Vattenförbrukning:	2024: 4 479 m3 81,43 m3/lgh	2023: 6 759 m3 122,89 m3/lgh
Fjärrvärmeförbr:	2024: 1 334,65 MWh 24,26 MWh/lgh	2023: 987 MWh 17,94 MWh/lgh

Föreningens lån

Totala låneskulden per 2024-12-31 var 581 920 kronor.
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2024-12-31	Amortering år 2024
Swedbank Hypotek	4,633%	rörligt	106 590	42 652
Swedbank Hypotek	4,30%	2025-04-25	475 330	16 668

Räkenskapsåret gav ett överskott om 234 801 kr. Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 930 090	2 709 000	2 561 506	2 519 900
Resultat efter finansiella poster	232 696	-30 521	435 596	550 884
Soliditet, %	77,00	74,90	72,20	77,30
Avgift per m2 upplåten med bostadsrätt	531,81	500,85		
Skuldsättning per m2	64,91	71,53		
Skuldsättning per m2 upplåten med bostadsrätt	64,91	72,85		
Sparande per m2	45,17	19,95		
Räntekänslighet, %	0,12	0,14		
Energikostnad per m2	190,42	171,09		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	157,78	97,00		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	220 000	134 091	1 203 562	2 542 906
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			482 931	-482 931
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-334 479	334 479
Årets resultat				234 800
Vid årets slut	220 000	134 091	1 352 014	2 629 254

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 629 254, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	2 394 454
årets resultat	234 800
Totalt	2 629 254
disponeras för	
avsättning till fonden enligt underhållsplan	482 931
balanseras i ny räkning	2 146 323
Summa	2 629 254

Årets resultat i föreningen innebar en vinst på 234 801 kr, föregående år (-30 521 kr).
De framtida ekonomiska åtagandena kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar och nya lån.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 930 090	2 709 000
Övriga rörelseintäkter		91 556	4 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 021 646	2 713 750
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 636 412	-2 526 369
Personalkostnader	4	-14 477	-64 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7,8,9	-158 443	-152 652
Summa rörelsekostnader		-2 809 332	-2 743 179
Rörelseresultat		212 314	-29 429
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		50 052	27 422
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 777	-28 570
Summa finansiella poster		20 382	-1 092
Resultat efter finansiella poster		232 696	-30 521
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		232 696	-30 521
Skatter			
Skatt på årets resultat		2 105	-
Årets resultat		234 801	-30 521

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 091 382	4 142 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	39 920	44 910
Inventarier, verktyg och installationer	8	66 572	37 784
Summa materiella anläggningstillgångar		4 197 874	4 224 968
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	265 000	737 190
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 000	737 190
Summa anläggningstillgångar		4 462 874	4 962 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 600	-
Övriga fordringar		45 447	81 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 624	44 498
Summa kortfristiga fordringar		96 671	126 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 072 592	386 657
Summa kassa och bank		1 072 592	386 657
Summa omsättningstillgångar		1 169 263	513 122
SUMMA TILLGÅNGAR		5 632 137	5 475 280

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		354 091	354 091
Fond för yttre underhåll		1 352 014	1 203 562
Summa bundet eget kapital		1 706 105	1 557 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 394 454	2 573 427
Årets resultat		234 801	-30 521
Summa fritt eget kapital		2 629 255	2 542 906
Summa eget kapital		4 335 360	4 100 559
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	522 600	581 920
Summa långfristiga skulder		522 600	581 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		59 320	59 320
Leverantörsskulder		258 019	210 469
Skatteskulder		45 787	85 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 051	437 852
Summa kortfristiga skulder		774 177	792 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 632 137	5 475 280

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	232 696	-30 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	19 435	152 652
	252 131	122 131
Betald skatt	-632	-14 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 499	107 913
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 843	-2 745
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 750	-112 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 406	-7 015
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-227 393	-375 284
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	185 000	
Avyttring av finansiella tillgångar	522 242	265 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	479 849	-110 284
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-59 320	-105 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 320	-105 120
Årets kassaflöde	685 935	-222 419
Likvida medel vid årets början	386 657	609 076
Likvida medel vid årets slut	1 072 592	386 657

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	107	56
Erlagd ränta	-29 777	-28 570
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	158 443	152 652
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-139 008	
	19 435	152 652

Förvärv av inkråm och verksamheter

<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Materiella anläggningstillgångar	227 393	375 284
Rörelsefordringar	-6 843	
Summa tillgångar	<u>220 550</u>	<u>375 284</u>
Summa skulder och avsättningar		
Utbetald köpeskilling		
Påverkan på likvida medel	220 550	375 284

Avyttring av inkråm och verksamheter

<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Materiella anläggningstillgångar	185 000	
Finansiella tillgångar	522 242	265 000
Summa tillgångar	<u>707 242</u>	<u>265 000</u>
Summa skulder och avsättningar		
Erhållen köpeskilling		
Påverkan på likvida medel	707 242	265 000

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	1 072 592	386 657
	1 072 592	386 657

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

(I de likvida medlen ingår ett belopp om 0 kronor som inte är tillgängligt att utnyttjas för företagets räkning)

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20,40
-Fjärrvärmeanslutning	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10,20
-Inventarier, verktyg och installationer	5,10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning i resultaträkningen

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter lägenheter	2 848 860	2 693 850
Hysesintäkter garage	81 230	15 150
Summa	2 930 090	2 709 000

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kostnaderna för värme, vatten, sophämtning, bredband och tv, el till allmänna ytor såsom tvättstuga och garage. El som förbrukas i bostäderna betalas av medlemmarna själva.

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elkostnader	155 027	151 185
Fjärrvärmeförbrukning	1 361 547	1 093 575
Vattenkostnader och avlopp	190 626	289 105
Kostnader för sopor	79 923	66 689
Fastighetsservice	1 069	4 017
Reparation och underhåll	192 077	145 930
Fastighetsskatt	45 787	42 487
Försäkringspremier	75 146	67 811
Fastighetsskötsel och förvaltning	129 273	247 500
Övriga driftskostnader, redskap o verktyg	74 325	90 095
TV, telefon, internet	180 710	176 192
Ekonomisk förvaltning	41 725	58 933
Övriga förvaltningskostnader	109 177	92 849
	2 636 412	2 526 368

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 986 128	8 660 744
-Nyanskaffningar	189 410	325 384
-Avyttringar och utrangeringar	-110 000	-
	9 065 538	8 986 128
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 068 472	-4 937 975
-Avyttringar och utrangeringar	15 754	
-Årets avskrivning enligt plan	-134 288	-130 497
	-5 187 006	-5 068 472
Redovisat värde vid årets slut	3 878 532	3 917 656
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	1 650 000	1 210 000
Byggnader	4 455 000	4 455 000
	6 105 000	5 665 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	361 080	311 180
-Nyanskaffningar		49 900
-Avyttringar och utrangeringar	-29 000	
Vid årets slut	332 080	361 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-316 170	-311 180
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	29 000	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-4 990	-4 990
Vid årets slut	-292 160	-316 170
Redovisat värde vid årets slut	39 920	44 910

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	426 228	426 228
-Nyanskaffningar	37 983	
-Avyttringar och utrangeringar	-50 000	
Vid årets slut	414 211	426 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-388 444	-383 047
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	50 000	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 195	-5 397
Vid årets slut	-347 639	-388 444
Redovisat värde vid årets slut	66 572	37 784

Not 9 Fjärrvärmeanslutning, garage

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	784 726	784 726
Vid årets slut	784 726	784 726
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-560 108	-548 340
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-11 768	-11 768
Vid årets slut	-571 876	-560 108
Redovisat värde vid årets slut	212 850	224 618

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	737 190	1 002 190
-Avgående tillgångar	-472 190	-265 000
Redovisat värde vid årets slut	265 000	737 190

Marknadsvärdet per balansdagen var 402 382 kr

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	391 990	408 658
	391 990	408 658

Not 12 Skulder som redovisas i fler än en post

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Föreningens banklån på 581 920 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
Lånfristiga skulder		
Fastighetslån	522 600	581 920
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 320	59 320

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens fastighetslån ska omförhandlas under året, där räntekostnaden kan förväntas bli högre.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 014 000	4 014 000
	<u>4 014 000</u>	<u>4 014 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>4 014 000</u>	<u>4 014 000</u>

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Underskrifter

Hällefors den 26 mars 2025

Mats Andersson
Styrelseordförande

Leif Persson
Vice ordförande

Ulrika Andersson

Eva Smedh

Jonas Fors

Kommentar:

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