

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kålroten

769631-4991

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kålroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Filip Bengtsson, ordförande	2023
Marianne Haraldsson	2023
Mira Jägemar	2023

Styrelsesuppleanter
Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

<i>Revisor</i>	
Ado Korda	2023

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntan

Medlemsinformation

<i>Medlemmar</i>	
Antal medlemmar vid årets början	7 st
Tillkommande medlemmar under året	1 st
Avgående medlemmar under året	1 st
Antal medlemmar vid årets slut	7 st

Under året har 1 st (1) överlåtelse skett.

Byggnad

Fastigheten har totalt fem lägenheter, med adress Västmannagatan 22 i Örebro.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar uppgående till 3 879 375 kr.

Båda lånen har tre månaders bindningstid.

Föreningen amorterar varje år 15 000 kr.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st 2 rum och kök	63 kvm
1 st 2 rum och kök	54 kvm
1 st 2 rum och kök	56 kvm
1 st 2 rum och kök	61 kvm
1 st 2 rum och kök	85 kvm

Total bostadsarea uppgår till 319 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	285	245	246	245
Resultat efter finansiella poster	-108	-84	-70	-71
Soliditet (%)	61	62	62	62
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	12 161	12 255	12 302	12 349
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	915	724	716	716

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 950 000	38 471	-394 103	-84 431	6 509 937
Disposition av föregående års resultat:			-84 431	84 431	0
Avsättn. fond för yttre UH		9 570	-9 570		0
Årets resultat				-107 957	-107 957
Belopp vid årets utgång	6 950 000	48 041	-488 104	-107 957	6 401 980

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-488 104
årets förlust	-107 957
	-596 061

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	9 570
i ny räkning överföres	-605 631

-596 061

Föreslagen avsättning till underhållsfond om 9 570 kr ryms ej inom årets kassaflöde, som uppgår till -7 404 kr. Det beror framförallt på de ökade räntekostnaderna som varit under året. Beaktat detta är styrelsens uppfattning att avsättningen till underhållsfond om 9 570 kr enligt ekonomisk plan ändå ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan görs med 30 kr/kvm.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	284 676	245 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		284 676	245 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-126 179	-128 359
Övriga externa kostnader	4	-60 246	-41 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 718	-76 718
Summa rörelsekostnader		-263 143	-246 629
Rörelseresultat		21 533	-1 347
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 490	-83 084
Summa finansiella poster		-129 490	-83 084
Resultat efter finansiella poster		-107 957	-84 431
Resultat före skatt		-107 957	-84 431
Årets resultat		-107 957	-84 431

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

10 351 455

10 428 173

Summa materiella anläggningstillgångar

10 351 455

10 428 173

Summa anläggningstillgångar

10 351 455

10 428 173

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

34 058

24 759

Övriga fordringar

12

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

950

12 304

Summa kortfristiga fordringar

35 020

37 063

Kassa och bank

Kassa och bank

31 461

38 865

Summa kassa och bank

31 461

38 865

Summa omsättningstillgångar

66 481

75 928

SUMMA TILLGÅNGAR

10 417 936

10 504 101

Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 950 000

6 950 000

Fond för yttre underhåll

48 041

38 471

Summa bundet eget kapital

6 998 041

6 988 471

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-488 104

-394 103

Årets resultat

-107 957

-84 431

Summa fritt eget kapital

-596 061

-478 534

Summa eget kapital

6 401 980

6 509 937

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

3 879 375

3 894 375

Summa långfristiga skulder

3 879 375

3 894 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15 000

15 000

Leverantörsskulder

29 008

28 897

Skatteskulder

15 540

14 890

Övriga skulder

26 836

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

50 197

41 002

Summa kortfristiga skulder

136 581

99 789

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 417 936

10 504 101

Kassaflödesanalys

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-107 957	-84 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	76 718	76 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-31 239	-7 713
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 299	-4 258
Förändring av kortfristiga fordringar		11 342	11 697
Förändring av leverantörsskulder		111	4 037
Förändring av kortfristiga skulder		36 681	1 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 596	4 843
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	-15 000
Årets kassaflöde		-7 404	-10 157
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		38 864	49 021
Likvida medel vid årets slut		31 460	38 864

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån/kvm, kr

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm bostadsrättsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter bostäder	255 715	231 012
Hyror garage och parkeringsplatser	13 675	10 200
Förrådsuthyrning	7 000	2 880
Övriga intäkter	8 286	1 190
	284 676	245 282

Not 3 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
El	14 776	10 092
Fjärrvärme	63 468	62 613
Vatten och avlopp	11 168	10 859
Städning och renhållning	9 929	12 145
Reparation och underhåll av fastighet	1 792	1 740
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	7 945	7 595
Fastighetsförsäkring	11 354	9 967
Tv-avgifter	5 747	4 939
Förbrukningsmaterial	0	8 409
	126 179	128 359

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Programvaror	675	0
Ersättningar till revisor	11 500	9 688
Redovisningstjänster	41 685	28 737
Bankkostnader	3 375	1 000
Övriga externa kostnader	3 011	2 127
	60 246	41 552

Not 5 Byggnader och mark

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
Ingående avskrivningar	-445 098	-368 380
Årets avskrivningar	-76 718	-76 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-521 816	-445 098
Utgående redovisat värde	10 351 455	10 428 173
Taxeringsvärden byggnader	3 024 000	2 577 000
Taxeringsvärden mark	1 830 000	1 903 000
	4 854 000	4 480 000
Bokfört värde byggnader	7 149 963	7 226 681
Bokfört värde mark	3 201 492	3 201 492
	10 351 455	10 428 173

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Länsförsäkringar	4,21	2023-08-31	1 953 750	1 968 750
Länsförsäkringar	4,32	2023-08-31	1 925 625	1 940 625
			3 879 375	3 909 375
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 819 375 kr

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning	4 050 000	4 050 000
	4 050 000	4 050 000

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-04-30	2022-04-30
Avskrivningar	76 718	76 718
	76 718	76 718

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Filip Bengtsson
Ordförande

Marianne Haraldsson

Mira Jägermar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ado Korda
Auktoriserad revisor