

Årsredovisning för

Brf Bättringen 2 i Karlskoga

769637-0373

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

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

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bättringen 2 i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-01.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårkänslan 2 i Karlskoga kommun, med adress Trindsnövägen 10-24.

Föreningens 23 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	6	493,00
4 r o k	17	1 581,00
	23	2 074,00

Taxeringsvärdet är 15 776 tkr varav byggnadsvärdet är 13 499 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen har genomfört fastighetsbesiktningar tillsammans med byggherren inklusive den vid nybyggnation obligatoriska 2-års besiktningen och noterat ett antal brister, varav flera inte var åtgärdade vid utgången av året 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 23 (23) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Göran Jacobsen	ordförande
Jonas Nordin	vice ordförande, kassör
Anders Hahne	sekreterare
Anne-Mari Alanen	ledamot
Maria Lindström	suppleant
Henrik Boqvist	suppleant
Alaga Selava	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Mari Alanen och Anders Hahne samt suppleanterna, Maria Lindström, Henrik Boqvist och Alaga Selava.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Nordin och Göran Jacobsen, externa firmatecknare har varit Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg från HSB Karlskoga-Degerfors två i förening.

Revisor

Fötroendevald revisor under året har varit Gunilla Jonsson och Ann Age som revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ylva Andersson ordförande/sammankallande samt Ann-Christine Alsbjer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2024.

Omprövning till Skatteverket gällande fastighetsskatten för år 2023 med 189 123 kr inkl ränta har begärts av WE-Bygg. Ärendet är under utredning.

Årets underhåll

Inget under året.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Inget under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes under 2024 enl. nedan.

4:or: 6 172 kronor/månad, en höjning med 430 kronor/ månad.

3:or: 5 442 kronor/månad, en höjning med 379 kronor/månad.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 85 tkr.

Årsavgiften för 2025 beräknas vara oförändrad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 651	1 480	266	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-582	-649	57	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	796	714	128	-
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	127	103	49	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	11 754	11 874	12 933	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	11 754	11 874	12 933	-
Likviditet i % *	100	84	-	-
Soliditet i % **	64	64	57	36
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	176	118	-	-
Räntekänslighet i % ****	15	17	-	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	40	36	-	-
Årsavgift/totala intäkter i % *****	99	99	-	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten. Elen avser den delen för gemensamma utrymmen. Medlemmarna har egna abonnemang för el.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

*Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	45 035 000	82 920	-25 538	-648 801
Disposition enligt stämmobeslut			-648 801	648 801
Reservering till fond för YU enl.plan		86 000	-86 000	
lanspråktagande av fond för YU		-	-	
Årets resultat				-581 867
Belopp vid årets utgång	45 035 000	168 920	-760 339	-581 867

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-674 339
Årets resultat	-581 867
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-86 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa till stämmans förfogande	-1 342 206

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-1 342 206
	-1 342 206

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 650 912	1 479 800
Övriga rörelseintäkter	3	11 018	11 587
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 661 930	1 491 387
Rörelsekostnader			
Drift	4	-263 027	-211 728
Avskrivningar	5	-946 773	-946 773
Summa rörelsekostnader		-1 209 800	-1 158 501
Rörelseresultat		452 130	332 886
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 033 997	-981 687
Summa finansiella poster		-1 033 997	-981 687
Resultat efter finansiella poster		-581 867	-648 801
Årets resultat		-581 867	-648 801

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-581 867	-648 801
Reservering till fond för yttre underhåll	-86 000	-82 920
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	-667 867	-731 721

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	7	67 992 454	68 939 227
Summa materiella anläggningstillgångar		67 992 454	68 939 227
Summa anläggningstillgångar		67 992 454	68 939 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	525
Övriga fordringar	8	181 750	235 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	-	69 784
Summa kortfristiga fordringar		181 750	305 782
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		507 413	317 426
Summa kassa och bank		507 413	317 426
Summa omsättningstillgångar		689 163	623 208
SUMMA TILLGÅNGAR		68 681 617	69 562 435

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 035 000	45 035 000
Fond för yttre underhåll		168 920	82 920
		<u>45 203 920</u>	<u>45 117 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-760 339	-25 538
Årets resultat		-581 867	-648 801
		<u>-1 342 206</u>	<u>-674 339</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 064 500	12 189 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 064 500</u>	<u>12 189 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 313 500	12 438 000
Leverantörsskulder		113 311	113 705
Skatteskulder		181 750	233 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	146 842	144 949
Summa kortfristiga skulder		<u>12 755 403</u>	<u>12 929 854</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 681 617</u>	<u>69 562 435</u>

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	-581 867	-648 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	946 773	946 773
	<u>364 906</u>	<u>297 972</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 906	297 972
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	124 032	-16 031
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-49 951	132 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 987	414 194
Investeringsverksamheten		
Erhållna insatser	-	8 842 500
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-	25 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-7 189 017
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 678 483
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-249 000	-2 196 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 000	-2 196 000
Årets kassaflöde	189 987	-103 323
Likvida medel vid årets början	317 426	420 749
Likvida medel vid årets slut	507 413	317 426

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellte belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,42 %.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fastighetsskatt/avgift

Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt/avgift de närmaste 15 åren för nybyggda småhus och ägarlägenheter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 650 912	1 479 800
Summa	1 650 912	1 479 800

I årsavgiften ingår el för gemensamma utrymme, uppvärmning och vatten. Medlemmarna har egna abonnemang för el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	2 600	1 825
Övrigt *	8 418	9 762
Summa	11 018	11 587

* Bl a återbäring från LF

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	21 485	13 705
Reparationer och löpande underhåll	9 022	29 483
El	7 850	13 623
Vatten	74 860	61 843
Sophämtning	26 909	34 693
Företagsförsäkring *	69 784	26 187
Förvaltningskostnader	46 321	62 731
Kommunal fastighetsavgift **	-	-53 723
Övrigt	6 796	23 186
Summa	263 027	211 728

*Företagsförsäkringen har ej periodiserat tidigare år, därav lägre kostnad år 2023.

**Fg års fastighetsskatt var felaktigt bokad. Skatten ingick i entreprenadsavtalet. Ingen fastighetsskatt/avgift behöver betalas närmaste 15 åren för nybyggda småhus och ägarlägenheter.

Not 5 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	946 773	946 773
Summa	946 773	946 773

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 033 997	981 687
Summa	1 033 997	981 687

Not 7 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Vårkänslan 2 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	66 752 525	-
-Omklassificering, byggnad	-	59 563 508
-Nyanskaffning	-	7 189 017
-Vid årets början, mark	3 133 475	-
-Omklassificering, mark	-	3 133 475
	<u>69 886 000</u>	<u>69 886 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-946 773	-
-Årets avskrivning enligt plan	-946 773	-946 773
	<u>-1 893 546</u>	<u>-946 773</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 992 454	68 939 227
Bokfört värde byggnader	64 858 979	65 805 752
Bokfört värde mark	<u>3 133 475</u>	<u>3 133 475</u>
Summa	67 992 454	68 939 227

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 15 776 000. Värdeår 2023.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	13 499 000	2 277 000	15 776 000
	<u>13 499 000</u>	<u>2 277 000</u>	<u>15 776 000</u>

Not 8 Andra kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ersättning från WE-Bygg för fastighetsskatt år 2022	-	53 723
Ersättning från WE-Bygg för fastighetsskatt år 2023	181 750	181 750
Summa	181 750	235 473

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	-	69 784
Summa	-	69 784

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	507 413	317 426
Summa	507 413	317 426

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Ulricehamns Sp	3,550%	2027-09-30	2027-09-30	12 189 000	12 313 500
Ulricehamns Sp	3,628%	2025-03-30	2025-03-30	12 189 000	12 313 500
				24 378 000	24 627 000
Avgår kortfristig del				-12 313 500	-12 438 000
Summa				12 064 500	12 189 000

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	12 064 500	12 189 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	11 815 500	12 189 000
Amorteringar nästa år	498 000	249 000
	24 378 000	24 627 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 992 000	996 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	21 888 000	23 382 000

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 876 000	24 876 000
	24 876 000	24 876 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	4 065	4 805
Förskottsbetalda avgifter/hyror	133 075	131 704
Karlaskoga energi och miljö	9 702	8 440
Summa	146 842	144 949

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt försäkringsbolag till IF fr o m januari 2025.
Styrelsen har tagit beslut om att öka amorteringen från 31 125 kr till 93 375 kr per kvartal på lånet med villkorsändring 25-03-30 fr o m kvartal 1 2025.

Underskrifter

Karlskoga 2025-



Göran Jacobsen



Jonas Nordin



Anders Hahne



Ann-Mari Alanen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-



Gunilla Jonsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

