

Bostadsrättsföreningen Kantorn 6
Org nr 769631-8901

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Fredriksson	Ordförande	2025
Johan Wohrne	Ledamot	2025
Anna Ottoson	Ledamot	2025
Roger Lindahl	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-31.

Föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lars Olof Nilsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Kantorn 6 i Strängnäs Kommun. På fastigheten finns det ett flerbostadshus med totalt 8 bostadsrättslägenheter, total boyta 876 m². Nybyggnadsår 1929, värdeår 2017. Föreningen disponerar över 9 st parkeringsplatser.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan t.o.m. år 2067. Eftersom fastigheten totalrenoverades år 2016-2017 finns inga stora underhåll planerat inom de närmsta åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

From 2024-01-01 så höjdes årsavgifterna med 12 %. Föreningens kostnader steg pga ökade räntekostnader när två lån lades om samt att kostnaderna för fjärrvärme, el, vatten och avfall ökade. Föreningen valde också att tilläggsamortera 200 000 kr.

Under räkenskapsåret har underhåll av äppelträden och buskarna på tomten utförts som varit en kostnad. Vi har även konstaterat att sjöbevattningen inte fungerat pga brott på rör ner till sjön och eventuell åtgärd tar styrelsen beslut om 2025.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan samt även tagit del av ett årshjul med löpande aktiviteter av Anders och Lasse. Vi tog även ett beslut om att plantera träd 2025.

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför räkenskapsår 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	842 819	749 897	631 778	582 660
Resultat efter finansiella poster	kr	-354 253	-359 728	-382 671	-410 893
Soliditet	%	80	80	80	80
Likviditet	%	343	353	307	376
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	909	812	624	612
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	909	812		
Skuldsättning per kvm	kr	11 618	11 877	11 907	11 986
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 618	11 877	11 907	11 986
Energikostnad per kvm	kr	194	177	178	177
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	14,6	19,1	19,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8	14,6		
Sparande per kvm	kr	215	193	167	142
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,49	94,74		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; År 2023 är nyckeltalet justerat med intäkter för elstöd på 633 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat.

Föreningens skuldsättning/kvm är rimlig utifrån fastighetens låga ålder. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts, vilket är den främsta anledningen till höjningen av årsavgifterna de senaste åren.

Att fastigheten är nyproducerad bidrar till höga avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivningarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	44 874 625	143 750	-2 328 539	-359 728
Reservering till yttre fond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-359 728	359 728
Årets resultat				-354 253
Belopp vid årets utgång	44 874 625	193 750	-2 738 267	-354 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 738 267
Årets resultat	-354 253
	<hr/>
	-3 092 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	85 000
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-13 174
I ny räkning balanseras	-3 164 346
	<hr/>
	-3 092 520

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-354 253
Dispositioner	-71 826
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-426 079

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	265 576
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	842 819	749 897
Övriga rörelseintäkter		0	633
Summa rörelseintäkter		842 819	750 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-244 484	-238 180
Periodiskt underhåll	5	-13 174	0
Övriga externa kostnader	6	-45 416	-57 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 391	-529 391
Summa rörelsekostnader		-832 465	-825 367
Rörelseresultat		10 354	-74 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 695	7 886
Räntekostnader		-374 302	-292 777
Summa finansiella poster		-364 607	-284 891
Resultat efter finansiella poster		-354 253	-359 728
Årets resultat		-354 253	-359 728
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-354 253	-359 728
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		13 174	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-50 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		426 079	-409 728

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	51 704 384	52 233 775
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 704 384</u>	<u>52 233 775</u>
Summa anläggningstillgångar		51 704 384	52 233 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 844	29 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 190	9 366
Klientmedel i SHB		568 192	621 727
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>596 226</u>	<u>660 789</u>
Summa omsättningstillgångar		596 226	660 789
Summa tillgångar		52 300 610	52 894 564

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		44 874 625	44 874 625
Fond för yttre underhåll		193 750	143 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>45 068 375</u>	<u>45 018 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 738 267	-2 328 539
Årets resultat		-354 253	-359 728
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 092 520</u>	<u>-2 688 267</u>
Summa eget kapital		41 975 855	42 330 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 126 090	5 152 466
Summa långfristiga skulder		<u>5 126 090</u>	<u>5 152 466</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 051 376	5 251 376
Leverantörsskulder		12 317	27 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 972	133 484
Summa kortfristiga skulder		<u>5 198 665</u>	<u>5 411 990</u>
Summa eget kapital och skulder		52 300 610	52 894 564

Kassaflödesanalys

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	10 353	-74 837
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	529 391	529 391
Erhållen ränta	9 695	7 886
Erlagd ränta	-374 302	-292 777

175 137 **169 663**

Ökning/minskning kortfristiga fordringar	11 028	38 965
Ökning/minskning leverantörsskulder	-14 813	17 487
Ökning/minskning kortfristiga skulder	1 488	9 564

Kassaflöde från den löpande verksamheten **172 840** **235 679**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-226 376	-26 376
---------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-226 376** **-26 376**

Årets kassaflöde **-53 536** **209 303**

Likvida medel vid årets början **621 727** **412 424**

Likvida medel vid årets slut **568 191** **621 727**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år (t.o.m. år 2117)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparatet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparatet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	796 404	711 084
Hyror parkering	43 200	43 200
Övriga intäkter	1 838	2 813
Återförda reserveringar	1 377	-4 800
	<hr/>	<hr/>
Brutto	842 819	752 297
Övriga vakanser p-platser	0	-2 400
Summa nettoomsättning	<u>842 819</u>	<u>749 897</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	13 074	26 772
Reparationer, löpande underhåll	17 468	13 565
Elavgifter	3 882	6 938
Uppvärmning	121 408	108 789
Vatten och avlopp	45 014	39 670
Renhållning	22 662	21 079
Försäkringar	20 976	18 929
Övriga fastighetskostnader	0	2 438
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>244 484</u>	<u>238 180</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
OVK besiktning	13 174	0
Summa periodiskt underhåll	<u>13 174</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 826	9 382
Föreningsmöten	2 750	4 551
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 770	33 385
Övriga förvaltningskostnader	3 300	7 708
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
Summa övriga externa kostnader	<u>45 416</u>	<u>57 796</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 733	6 542
Övriga ränteintäkter	962	1 344
Summa finansiella intäkter	<u>9 695</u>	<u>7 886</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 939 125	52 939 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 939 125	52 939 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 190 850	-2 661 459
-Årets avskrivningar	-529 391	-529 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 720 241	-3 190 850
Utgående planenligt värde	<u>49 218 884</u>	<u>49 748 275</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 485 500	2 485 500
Utgående planenligt värde	2 485 500	2 485 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>51 704 384</u>	<u>52 233 775</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark	2 847 000	2 847 000
	<u>17 247 000</u>	<u>17 247 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>17 247 000</u>	<u>17 247 000</u>
	17 247 000	17 247 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	20 844	19 149
Skattefordringar *	0	10 547
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>20 844</u>	<u>29 696</u>

* Skattefordran 2023 avser beslutad preliminär fastighetsskatt som återbetalats under 2024.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	2,18	2027-03-01	2 514 966
Handelsbanken	4,43	2025-04-30	2 637 500
Handelsbanken	4,53	2026-06-01	2 637 500
Handelsbanken	3,95	2025-01-30	2 387 500
Summa skulder till kreditinstitut			10 177 466
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-26 376
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 025 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 126 090
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 045 586

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 550 000	10 550 000
Summa ställda säkerheter	10 550 000	10 550 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Magnus Fredriksson
Ordförande

Johan Wöhrne

Anna Ottoson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Lars Olof Nilsson
Revisor

Deltagare

MAGNUS FREDRIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 06:20:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Magnus Fredriksson

Magnus Fredriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.170

JOHAN WOHRNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 09:58:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN WOHRNE

Johan Wahrne

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.183.59.221

ANNA OTTOSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 06:52:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA MARGARETA ÅGERUP
OTTOSON

Anna Ottoson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.227.84.136

LARS OLOF NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 06:54:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Olof Johnny Nilsson

Lars Olof Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 141.98.38.76