

Brf Karemange 8 i Köping
769639-4035

Årsredovisning för

Brf Karemange 8 i Köping

769639-4035

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Karemange 8 i Köping, 769639-4035, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kare 8 och Magne 8 i Köpings Kommun med adress Jämmertunagatan 2A-D samt Virgatan 16A-D. Fastigheten består av 2 radhus i 2 plan och blev inflyttningsklart i februari 2022.

Lägenhetsfördelningen:

8 st 5 r o k

Fastighetens totala bostadsyta uppgår till $550 \text{ kvm} \times 2 = 1\,100 \text{ kvm}$.

Till varje lägenhet tillhör 2 st parkeringsplatser och ett större förråd till hörnlägenheterna och 2 st mindre förråd per lägenhet till de i mitten av huskropparna.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens styrelse planerar att upprätta en underhållsplan under nästa verksamhetsår.

Fastigheterna är försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

El

Fjärrvärme

Fastighetsförsäkring

Hushållsavfall

Säkerhet hissar

Företag:

Mark Fastighet Mälardalen AB

Mälarenergi

Västra Mälardalens Energi och Miljö AB

If Skadeförsäkring

Vafab Miljö

Securitas Sverige AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Johansson

Ordförande

Anna Lindholm

Sekreterare

Mikael Ferm

Kassör

Jan Aronsson

Ledamot

Jonna Fransson

Suppleant

Vald till stämman

2024

2024

2024

2024

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt konstituerande möte.

Revisor

Robert Andersson

Ordinarie Intern

Bahri Bahtiri

Suppleant

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Vid den ordinarie föreningsstämman den 10 maj 2023, togs föreningen över från den tillfälliga byggstyrelsen, och bildade nuvarande styrelse.
- Föreningens ekonomiska förvaltning övertogs under året av Mark Fastighet AB.
- Föreningen har haft garantibesiktning av alla fastigheter under året. Samtliga åtgärder justeras under februari 2024.
- Hissbesiktning har skett under året. Besiktning ska ske vartannat år, nästa besiktning blir år 2025.
- Filter till ventilationssystemet har köpts in till samtliga lägenheter. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för sitt ventilationssystem och byter själv filtret. Utredning där vi kontrollerar bytesintervallen framöver pågår.
- Vid övertagande av bostadsrättsföreningen upptäcktes det att avgifterna var för låga. Beslut togs om en ökad föreningsavgift med 45% för att täcka samtliga kostnader.

Föreningens ekonomi

- Föreningen har totalt tre lån med bunden ränta. Nästa lån ska omsättas 2025-02-01.
- Föreningen har värdeår 2021 och är befriade från fastighetsskatt i 15 år, fram till och med 2036.
- Redovisning och aviseringar sköts sedan september 2023, av Mark Fastighet AB.
- Taxeringsvärdet på fastigheterna är för närvarande taget från den ekonomiska planen, då vi inväntar Skatteverkets nya värdering.
- Föreningen använder sig av IMD, Individuell Mätning och Debitering, vilket gör att elkostnaderna debiteras medlemmarna kvartalsvis via avgiftsavin.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 8 st
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 15 (15).

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	792	529		
Årsavgift (%) andel av totala intäkter	94	100		
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	13181	13363		
Energikostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	196	140		
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	411	207		
Räntekänslighet (%), lån/intäkter	16	25		
Sparande per kvm boyta av totala int, kr	146	-95		
Nettoomsättning tkr	922	582		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	-599		
Soliditet, %	64	65		

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Elkostnaderna debiteras medlemmarna genom IMD, individuell mätning av förbrukningen via avgiftsavin.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1%) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 45% för att täcka de ökade kostnaderna.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 600 000			27 600 000
Fond för yttre underhåll	10 712	10 712		
Summa bundet eget kapital	27 610 712			27 600 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-609 417	-10 712		-598 705
Årets resultat	-411 262	-411 262	598 705	-598 705
Summa fritt eget kapital	-1 020 679			-1 197 410
Summa eget kapital	26 590 033			26 402 590

Resultatdisposition

	Belopp
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-411 262
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-598 705
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 712
Summa balanserat resultat	-1 020 679
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-1 020 679

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	870 703	581 914
Övriga rörelseintäkter		51 570	-
		922 273	581 914
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-287 773	-200 684
Övriga externa kostnader	3	-21 937	-258 325
Avskrivningar	4	-572 095	-493 788
		-881 806	-952 797
RÖRELSERESULTAT		40 467	-370 883
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader		-451 729	-227 822
		-451 729	-227 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 262	-598 705
ÅRETS RESULTAT		-411 262	-598 705

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 055 422	27 934 142
		<u>41 055 422</u>	<u>27 934 142</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		-	13 693 375
		<u>-</u>	<u>13 693 375</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 055 422</u>	<u>41 627 517</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	4 899	-
		<u>4 899</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		176 961	104 863
Summa omsättningstillgångar		<u>181 860</u>	<u>104 863</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 237 282</u>	<u>41 732 380</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 600 000	27 600 000
Fond för yttre underhåll	7	10 712	-
		<u>27 610 712</u>	<u>27 600 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-609 417	-598 705
Årets resultat		-411 262	-
		<u>-1 020 679</u>	<u>-598 705</u>
Summa eget kapital		<u>26 590 033</u>	<u>27 001 295</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 298 702	14 699 646
		<u>14 298 702</u>	<u>14 699 646</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 472	-
Leverantörsskulder		35 311	31 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	112 764	-
		<u>348 547</u>	<u>31 439</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 237 282</u>	<u>41 732 380</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-411 262	-598 705
Avskrivningar	572 095	493 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 833	-104 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital Kortfr fordringar		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 899	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder Kortfr skulder	116 636	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 570	-104 863
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 472	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 472	-
Årets kassaflöde	72 098	-104 863
Likvida medel vid årets början	104 863	-
Likvida medel vid årets slut	176 961	-104 863

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i Bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är framräknad med hänsyn till de planliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnad	67 år	67 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER	2023	2022
Årsavgifter	870 703	581 914
Summa	870 703	581 914

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader	2023	2022
Hissbesiktning	11 903	
Serviceavtal	3 145	
Summa	15 048	

Reparationer

Ventilation	7 438	
Summa	7 438	

Taxebundna kostnader

El	91 214	72 862
Värme	83 100	53 804
Vatten	41 576	27 500
Sophämtning/renhållning	16 061	15 576
Summa	231 951	169 742

Övriga driftskostnader

Försäkring	33 336	30 942
Summa		

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	287 773	200 684
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	793	
Styrelseomkostnader	800	
Förvaltningskostnader	6 875	
Administration	1 675	8 325
Konsultarvoden	11 794	250 000
Summa	21 937	258 325

Not 4

AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Byggnad	572 095	493 788
Summa	572 095	493 788

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	28 427 930	28 427 930
Omklassificering Aktier o andelar, byggnad	13 693 375	
Utgående anskaffningsvärde	42 121 305	28 427 930

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-493 788	-
Årets avskrivningar enligt plan	-572 095	-493 788
Utgående avskrivning enligt plan	-1 065 883	-493 788

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 790 917	27 934 142
--	-----------	------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 747 920	9 747 920
Taxeringsvärde mark	964 080	964 080
10 712 000	10 712 000	10 712 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	10 712 000	10 712 000
Lokaler	-	-
10 712 000	10 712 000	10 712 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Fastighetsförsäkring lf..	1 224	
Hissanläggning Securitas	3 675	
4 899	4 899	

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023	2022
Vid årets början	-	
Reservering enligt ekonomisk plan	10 712	
Vid årets slut	10 712	

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken Västra Mälardalen 509-3	1,96%	4 833 058	4 899 882	2025-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 076-9	2,22%	4 833 058	4 899 882	2027-02-01
Sparbanken Västra Mälardalen 503-6	4,44%	4 833 058	4 899 882	2028-08-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 499 174	14 699 646	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 472		
		14 298 702	14 699 646	

Kapitalskulden om fem år (2028-12-31) är 13 496 814 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag. Beräkningen baseras på de planenliga amorteringarna (200 472 kr/år).

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Räntekostnader	34 717	
Förutbetalda avgifter och hyror	78 047	
	112 764	

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	14 850 000	14 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Service på hissarna kommer att utföras under 2024, då samtliga GSM-moduler byts till 5G. Kostnaden på 2 500 kr per hiss kommer att belasta varje enskild lägenhetsinnehavare.

- Styrelsen ska ta fram en underhållsplan under nästa år.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Bengt Johansson
Ordförande

Anna Lindholm
Ledamot

Mikael Ferm
Ledamot

Jan Aronsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Robert Andersson
Intern revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 664b560c425059097397dd18

Finalized at: 2024-05-20 21:32:55 CEST

Title: Årsredovisning 2023, Brf Karemange 8.pdf

Digest: cFX57XDDNBACztKjCSTE05qnNS0FjEErS17X1G9Rc6o=

Initiated by: maria.lilja@markbolagen.se (*maria.lilja@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Robert Andersson signed at 2024-05-20 21:32:54 CEST with Swedish BankID (19690210-XXXX)
- Jan Erik Stefan Aronsson signed at 2024-05-20 18:24:25 CEST with Swedish BankID (19600207-XXXX)
- Anna Lindholm signed at 2024-05-20 19:53:40 CEST with Swedish BankID (19780823-XXXX)
- John Mikael Ferm signed at 2024-05-20 21:29:20 CEST with Swedish BankID (19870106-XXXX)
- Bengt Johansson signed at 2024-05-20 17:59:15 CEST with Swedish BankID (19530530-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

avseende

Brf Karemange 8 i Köping

769639-4035

för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31

Undertecknad som utsetts till revisor i Brf Karemange 8 i Köping för verksamhetsåret 2023, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper.

Under granskningen har inget framkommit som ger anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller förvaltningen i övrigt.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Robert Andersson

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 664b58ba425059097397e059

Finalized at: 2024-05-20 21:30:51 CEST

Title: REVISIONSBERÄTTELSE, digital underskrift.pdf

Digest: 0kY7uNKzBm2l2H0xppGsNfn0iAxcAPw4d/7ZUqnU7Dg=

Initiated by: maria.lilja@markbolagen.se (*maria.lilja@markbolagen.se*) via MARK Fastighet Mälardalen AB 556788-8960

Signees:

- Robert Andersson signed at 2024-05-20 21:30:50 CEST with Swedish BankID (19690210-XXXX)