

Bostadsrättsföreningen

Käranden 7179 i Lund

Org.nr: 769611-1991

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund, organisationsnummer 769611-1991, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Käranden ga:2. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar svagströmsledningar och gångar mellan husen i området.

Föreningens säte är i Lund, Lunds kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2004

Ekonomisk plan registrerades år 2005

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Marie-Louise Berner
Ledamot	Åsa Jansson
Ledamot	Andreas Hellström
Ledamot	Sofia Högstrand
Ledamot	Steve Darmadi
Ledamot	Emma Bergman

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla-Britt Pettersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra stämma hölls 2023-07-25.

Vid extrastämman beslutades om godkännande av årsredovisningen som inte hade kommit in i tid till ordinarie årsstämma.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Clifa
Service till hiss	Kone
Avfuktning av kryppgrunderna	Avfuktarna
TV- och internetleverantör	Sydantenn
Regelbunden och akut spolning	Spolarna
Interaktiv underhållsplan	Planima

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Käränden 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkrings AB

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1969

Totalyta (m²): 3 416

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	24
3 rok	18
4 rok	8
Summa	54

Totalt antal bostadslägenheter: 54

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2023.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Tvätt och målning av fasad	2022
Målning och åtgärdat problem med balkonger	2022
Byte av hiss 77	2022
Målning och justering av loftgångar	2022
Byte av hiss 73	2023
Målning av trapphus	2023
Byte av portlås-system	2023
Avloppsspölning	2023
Trädbeskrning	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2023 fattades beslut att höja avgiften med 15% från och med årsskiftet 23/24.

Avgiftsändring

Under hösten 2023 fattades beslut att höja avgiften med 15% från och med årsskiftet 23/24.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	87
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	16
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtit.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	84

Flerårsöversikt

	2023	2022
Föreningen, tkr		
Nettoomsättning, tkr	3 301	2 999
Årsavgifter, tkr	3 158	2 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 958	- 785
Föreningen, %		
Soliditet ¹ , %	60	60
Räntekänslighet	10	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	95
Föreningen, kr		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	924	834
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 654	9 829
Sparande / kvm	-59	-8
Energikostnad / kvm	297	379

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 907 500	- 1 778 249	- 785 442	52 343 809
Resultatdisposition enligt stämman:		-785 442	785 442	0
Årets resultat			-958 325	-958 325
Belopp vid årets utgång	54 907 500	- 2 563 691	- 958 325	51 385 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 563 690
Årets resultat	- 958 325
Totalt	- 3 522 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	238 800
Balanseras i ny räkning	- 3 760 815
Totalt	- 3 522 015

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 300 705	2 998 640
Övriga rörelseintäkter	3	603 580	8 812
Summa Rörelseintäkter		3 904 285	3 007 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 277 946	-2 394 316
Administration och förvaltning	5	-177 904	-266 933
Personalkostnader	6	-121 394	-115 937
Avskrivningar		-757 923	-757 923
Summa Rörelsekostnader		-4 335 167	-3 535 109
RÖRELSERESULTAT		-430 882	-527 657
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302 878	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 321	-258 379
Summa Finansiella poster		-527 443	-257 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-958 325	-785 442
RESULTAT FÖRE SKATT		-958 325	-785 442
ÅRETS RESULTAT		-958 325	-785 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	82 992 274	83 750 197
Summa materiella anläggningstillgångar		82 992 274	83 750 197
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 992 274	83 750 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		621 063	609 385
Övriga fordringar		51 592	81 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 051	11 204
Summa kortfristiga fordringar		695 706	701 656
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	894 493	248 166
Summa kortfristiga placeringar		894 493	248 166
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 221 229	2 959 988
Summa kassa och bank		1 221 229	2 959 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 811 427	3 909 810
SUMMA TILLGÅNGAR		85 803 702	87 660 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 907 500	54 907 500
Summa bundet eget kapital		54 907 500	54 907 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 563 690	-1 778 249
Årets resultat		-958 325	-785 442
Summa fritt eget kapital		-3 522 015	-2 563 691
SUMMA EGET KAPITAL		51 385 485	52 343 809
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 876 500	0
Summa långfristiga skulder		13 876 500	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 876 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	19 100 000	33 576 500
Leverantörsskulder		203 704	143 323
Skatteskulder		167 832	160 812
Övriga skulder		13 940	149 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 056 241	1 286 113
Summa kortfristiga skulder		20 541 717	35 316 198
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 541 717	35 316 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 803 702	87 660 007

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
2 826 214	2 775 205

Hysesintäkter

Lokaler

49 620

49 620

Bredband

63 756

64 449

Övriga hyresintäkter

0

26 089

113 376

140 158

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

15 573

3 380

Avgift andrahandsupplåtelse

13 956

5 203

Debiterade elkostnader

281 561

117 401

Debiterade värmekostnader

50 071

-42 687

Övriga intäkter

-46

-18

361 115

83 278

Totalt nettoomsättning

3 300 705

2 998 641

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

2023	2022
603 580	8 812
603 580	8 812

Totalt övriga rörelseintäkter

603 580

8 812

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	288 422	516 911
Uppvärmning	523 697	605 299
Vatten och avlopp	202 029	173 298
Sophämtning	97 342	82 003
	1 111 490	1 377 511

Funktionell anläggningsservice

Hiss	18 558	2 150
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	2 081
	18 558	4 231

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	42 741	12 069
Fastighetsstäd	100 511	93 998
Övriga köpta tjänster	57 911	-73 586
	201 163	32 481

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	131 265	31 707
-------------------	---------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	35 518	22 409
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 806	82 026
Samfällighetskostnader	41 222	18 770
	162 546	123 205

Reparationer

Reparationer	73 514	352 431
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	1 579 410	472 750
-----------	-----------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

3 277 946 **2 394 316**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	13 950	6 200
--------------------------------	--------	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	59 282	57 500
Extra ekonomisk förvaltning	22 161	4 851
	81 443	62 351

Revision

Revisionsarvode	36 875	-10 018
-----------------	--------	---------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	27 837	9 321
-----------------------------	--------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 035	157 662
Konsultarvode	12 500	8 925
Övriga kostnader	4 264	32 492
	17 799	199 079

Totalt administration och förvaltning

177 904 **266 933**

Not 6. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	95 453	97 198
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	25 941	18 739
Totalt personalkostnader	121 394	115 937
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	86 434 003	86 434 003
Anskaffningsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Utgående anskaffningsvärden	93 634 003	93 634 003
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 883 806	- 9 125 883
Årets avskrivningar	- 757 923	- 757 923
Utgående avskrivningar	-10 641 729	-9 883 806
Utgående redovisat värde	82 992 274	83 750 197
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	79 600 000	79 600 000

Not 8. Kortfristiga placeringar i värdepapper

Namn eller beskrivning	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört 2022-12-31
Avanza	894 493	248 167
Utgående redovisat värde:	894 493	248 167

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500
Summa:	39 592 500	39 592 500

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	4,490 %	13 876 500	14 276 500
Handelsbanken	2024-12-02	4,615 %	19 100 000	19 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 976 500	33 576 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 100 000	-33 576 500
			13 876 500	0

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av trapphus är utfört och byte av hiss håller på att planeras.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Marie-Louise Berner

Åsa Jansson

Andreas Hellström

Sofia Högstrand

Steve Darmadi

Emma Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.05.2024 23:20

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström • 24.05.2024 12:59

DOCUMENT ID:
SkZnX7eA7A

ENVELOPE ID:

H1hmlc7A-SkZnX7eA7A

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:00 24.05.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
AGNETA MARIE-LOUISE BERNER marie-louise@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:28 24.05.2024 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/29) IP: 155.137.26.165
Sofia Ulrika Högstrand sofia@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:46 24.05.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/27) IP: 130.235.4.239
ANDREAS HELLSTRÖM andreas@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	24.05.2024 13:52 24.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/25) IP: 94.191.137.189
Åsa Sofia Jansson asa@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	25.05.2024 08:19 25.05.2024 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/06) IP: 155.137.28.208
STEVE DARMADI steve@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	25.05.2024 13:18 25.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/19) IP: 194.182.8.81
EMMA BERGMAN emma@brfkaranden7179.se	Signed Authenticated	27.05.2024 23:20 27.05.2024 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/07) IP: 155.137.27.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed