

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastighet i Lund som innehåller 19 st andelslägenheter i två plan. Lägenheterna är i samma grundutförande (ca 115 kvm) fördelade på följande byggnader:

Kastanjegatan 72 5 st

Kastanjegatan 74 4 st

Gullregnsvägen 6 5 st

Stickelbärsgränden 4 5 st

I fastigheten finns även utrymmen för tvättstuga, torkrum, gemensamt förrådsutrymme i f d pannrum samt förråd för varje andelslägenhet. Föreningens byggnader färdigställdes 1962. Föreningens säte är i Lund

Föreningens fastighet är taxerad som småhusenhet med tre eller fler bostadsbyggnader. Följande fastigheter ingår i enheten: Lund Kejsarkronan 1, Lund Kejsarkronan 2, Lund Kungsliljan 1 samt Lund Nejlikan 1.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2022/23 hölls den 19 november 2023 i mangelrummet, Gullregnsvägen 4.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande Calle Stödborg

Ledamot Johan Widén

Ledamot Johanna Generossi

Ledamot Rakel Jöndell

Suppleant Torbjörn Lyrström

Suppleant Joachim Rodrigues

Suppleant Kristin Ormstad

Styrelsen har under året haft 8 styrelsemöten, samtliga har protokollförts.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samtliga ordinarie ledamöter i förening.

Kassör

Torbjörn Lyrström har varit kassör under året (uppdrag utan arvode). Baker Tilly (genom Johan Skrak/Christina Ottosson) har utfört bokföringsarbete på uppdrag från styrelsen.

Revisor

Christian Rosén (Baker Tilly), auktoriserad revisor.

Valberedning

Föreningens valberedning utgöres av Maria Johansson som valdes på föregående årsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023/24 har flera av föreningens träpaneler målats om. Under året har även flera träd på föreningens ytor beskurits av arborist. En extra amortering på 350 000 kr på föreningens lån har gjorts under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid årets slut var antalet medlemmar i föreningen 33 st (fg år 34 st).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Fixarhelg/underhåll

Fixarhelger har anordnats den 9 september 2023 samt den 18-19 maj 2024. Underhållsarbete har bestått av målning, trädgårdsarbete, tvätt av fasader samt annat underhåll av allmänna ytor.

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

Planerat underhåll

Under räkenskapsåret 2024/2025 planeras tak på föreningens gemensamma förrådsutrymmen samt tvättstuga att läggas om. Det planeras också för ommålning av putsade tegelfasader på föreningens byggnader samt byte av träpanel på en av de återstående tillbyggnaderna.

Årsavgifter

Månadsavgiften har under året varit 5 600 kr.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 394 451	1 309 593	1 370 467	1 354 499
Resultat efter finansiella poster	201 342	119 965	266 384	-508 062
Soliditet (%)	88,51	86,63	86,56	86,41
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	630	594	626	620
Grundavgift per kvadratmeter (kr/kvm)	584	534	534	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	1 091	1 269	1 288	1 308
Sparande (kr/kvm)	130	285	256	171
Räntekänslighet (%)	1,9	2,4	2,4	2,5
Energikostnad (kr/kvm)	233	218	218	206

Bostadsrättsytan är 2 185 kvm.

I begreppet "årsavgift" ingår debiterad el efter förbrukning.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från grundavgift. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket grundavgift behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Förändringar i eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	905 814	20 368 000	-1 426 599
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:			
Reservering till fond för yttre underhåll	302 556		-302 556
Årets resultat			201 342
Belopp vid årets utgång	1 208 370	20 368 000	-1 527 813

Penneo dokumentnyckel: X0QU3-FSQFF-AD25W-BWIF8-PS378-XVWOHI

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-1 426 599
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-302 556
Årets resultat	<u>201 342</u>
	-1 527 813
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 527 813</u>
	-1 527 813

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 394 451	1 309 593
Övriga rörelseintäkter		0	58 783
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 394 451	1 368 376
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-878 778	-967 969
Övriga externa kostnader		-79 325	-89 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 244	-76 437
Summa rörelsekostnader		-1 041 347	-1 133 425
Rörelseresultat		353 104	234 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 982	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 744	-115 062
Summa finansiella poster		-151 762	-114 986
Resultat efter finansiella poster		201 342	119 965
Resultat före skatt		201 342	119 965
Årets resultat		201 342	119 965

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	21 894 001	21 950 053
Inventarier, verktyg och installationer	4	224 223	251 415
Summa materiella anläggningstillgångar		22 118 224	22 201 468

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar		22 120 224	22 203 468
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		205	113 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		141 948	140 926
Summa kortfristiga fordringar		142 153	254 739

Kassa och bank

Kassa och bank		388 170	453 069
Summa kassa och bank		388 170	453 069

Summa omsättningstillgångar		530 323	707 808
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 650 547	22 911 276
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Uppskrivningsfond	5	20 368 000	20 368 000
Fond för yttre underhåll		1 208 370	905 814
Summa bundet eget kapital		21 576 370	21 273 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 729 155	-1 546 564
Årets resultat		201 342	119 965
Summa fritt eget kapital		-1 527 813	-1 426 599

Summa eget kapital

20 048 557 19 847 215

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 342 500	2 731 000
Summa långfristiga skulder		2 342 500	2 731 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		42 000	42 000
Leverantörsskulder		34 153	45 935
Skatteskulder		17 669	13 147
Övriga skulder		3 776	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 892	231 979
Summa kortfristiga skulder		259 490	333 061

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 650 547 22 911 276

Bostadsrättsföreningen Karlstorp

Org.nr. 745000-1271

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		353 104	234 951
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		83 244	76 437
Erhållen ränta mm		2 982	76
Erlagd ränta		-154 744	-115 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		284 586	196 402
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		112 586	-83 811
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-73 571	43 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		323 601	155 989
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	-271 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-271 800
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-388 500	-42 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-388 500	-42 000
Förändring av likvida medel		-64 899	-157 811
Likvida medel vid årets början		453 069	610 880
Likvida medel vid årets slut		388 170	453 069

Penneo dokumentnyckel: X0QU3-FSQFF-AD25W-BWIF8-PS378-XWCHI

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Fastighetskostnader	2023/2024	2022/2023
Fastighetsförsäkring	75 519	66 316
Vattenförbrukning	106 238	72 808
Elförbrukning	133 267	165 337
Renhållning och fastighetsskötsel	56 950	68 577
Fjärrvärme	269 860	244 381
Reparationer och underhåll	23 657	154 210
Fastighetsavgift (skatt)	180 975	176 453
Övrigt	32 312	19 887
	<u>878 778</u>	<u>967 969</u>

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 851 318	4 851 318
Utgående anskaffningsvärden	4 851 318	4 851 318
Ingående avskrivningar	-3 364 265	-3 308 213
Årets avskrivningar	-56 052	-56 052
Utgående avskrivningar	-3 420 317	-3 364 265
Ingående anskaffningsvärden mark	20 463 000	20 463 000
Utgående uppskrivningar	20 463 000	20 463 000
Redovisat värde	21 894 001	21 950 053
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	42 567 000	36 936 000
Byggnader	28 389 000	25 181 000
	<u>70 956 000</u>	<u>62 117 000</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	570 366	298 566
Inköp	0	271 800
Utgående anskaffningsvärden	570 366	570 366
Ingående avskrivningar	-318 951	-298 566
Årets avskrivningar	-27 192	-20 385
Utgående avskrivningar	-346 143	-318 951
Redovisat värde	224 223	251 415

Not 5 Uppskrivningsfond	2024-06-30	2023-06-30
Belopp vid årets ingång	20 368 000	20 368 000
Belopp vid årets utgång	20 368 000	20 368 000

NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	168 000	168 000
	Förfaller senare än 5 år	2 174 500	2 563 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
	Fastighetsinteckningar	2 878 000	2 878 000

Lund den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Johan Widén
Styrelseledamot

Carl-Johan Stöddberg
Styrelseledamot

Rakel Jöndell
Styrelseledamot

Johanna Generosi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Christian Rosén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Johan Filip Widén

Styrelseledamot

Serienummer: 11958891ef90e5[...]b1586fc4f28aa

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-10-21 19:07:05 UTC



JOHANNA GENEROSI

Styrelseledamot

Serienummer: a700b86f3aa2b7[...]4a20269db07c6

IP: 130.235.xxx.xxx

2024-10-22 08:39:22 UTC



ANDERS CARL-JOHAN STÖDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 8d1fab8ecf3780[...]37a9c7bae736f

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-10-23 16:24:18 UTC



RAKEL JÖNDELL

Styrelseledamot

Serienummer: 881f9434054e0a[...]abbdaba83f981

IP: 82.209.xxx.xxx

2024-10-23 16:44:04 UTC



Per Christian Rosén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8a56e115c36f86[...]d7e416178dc34

IP: 193.203.xxx.xxx

2024-10-23 19:16:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>