

Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund

Org.nr: 769611-1991

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Käränden 7179 i Lund, organisationsnummer 769611-1991, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Käränden ga:2. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar svagströmsledningarna 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	Sophia Ellerstedt
Ledamot	Linda Troein
Ledamot	Steve Darmadi
Ledamot	Christoffer Pichler
Suppleant	Sofia Högstrand

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

Revisor

Extern Martin Johnsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla-Britt Pettersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21

Extra stämma hölls 2022-07-21

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: Käranden 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Proinova

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
5 rok	0
Summa	54
Totalt antal bostadslägenheter:	54

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
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	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har BRF Käränden 7179 i Lund följt underhållsplanen och genomfört tvätt och målning av fasader, åtgärdat fuktproblem i samband med balkonger, bytt ut en utav två hissar och justerat lutning på loftgångar.

Utöver de planerade underhållen har föreningen även bytt ekonomisk förvaltare, övergått till individuell efterdebiterad värme och el för varje lägenhet, påbörjat en sparplan med en horisont på tre år, installerat postfack i trapphusen och förhandlat fram ett nytt elavtal för fossilfri el.

Många stora underhåll genomfördes under 2022 och eftersom nästa större underhåll ska ske först 2025 så bestämdes på en extrastämma i slutet av 2021 att en sparplan tas fram för att ta vara på föreningens pengar fram till att de behövs igen. Ett par av underhållsarbetena blev inte klara under 2022, utan fortsätter under 2023. Bland annat planeras byte av den andra hissen och målning av trapphus.

Ekonomi framtiden

Omständigheter har drivit på inflationen och föreningens kostnader har ökat och förväntas öka något mer. Dock har föreningen god marginal och om inget oförutsett sker bör föreningen klara sig med endast små justeringar av avgiften kommande år och ändå möta framtida underhåll enligt plan.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 999	3 477	3 409	3 779
Resultat efter finansiella poster, tkr	-785	-2 318	0	524
Soliditet ¹ , %	60	60	61	61

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 907 500		1 281 181		-741 729	-2 317 701	53 129 251
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			210 284		-210 284		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 491 465		1 491 465		0
Balanseras i ny räkning						2 317 701	2 317 701
Årets resultat					-2 317 701	-785 442	-3 103 143
Belopp vid årets utgång	54 907 500	0	0	0	-1 778 249	-785 442	52 343 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 778 249
Årets resultat	-785 442
Totalt	-2 563 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 563 691
Totalt	-2 563 691

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 998 640	3 476 760
Övriga rörelseintäkter		8 812	9 771
Summa Rörelseintäkter		3 007 452	3 486 531
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 394 316	-4 525 842
Administration och förvaltning	4	-266 933	-172 560
Personalkostnader	5	-115 937	-122 238
Avskrivningar		-757 923	-757 923
Summa Rörelsekostnader		-3 535 109	-5 578 563
RÖRELSERESULTAT		-527 657	-2 092 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		594	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 379	-225 904
Summa Finansiella poster		-257 785	-225 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-785 442	-2 317 701
RESULTAT FÖRE SKATT		-785 442	-2 317 701
ÅRETS RESULTAT		-785 442	-2 317 701

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 750 197	84 508 120
Summa materiella anläggningstillgångar		83 750 197	84 508 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 750 197	84 508 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		609 385	546 890
Övriga fordringar		81 067	3 104 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 204	120 848
Summa kortfristiga fordringar		701 656	3 772 638
Övriga kortfristiga placeringar	7	248 166	0
Kassa och bank		2 959 988	191 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 909 810	3 964 483
SUMMA TILLGÅNGAR		87 660 007	88 472 603

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 907 500	54 907 500
Fond för yttre underhåll		0	1 281 181
Summa bundet eget kapital		54 907 500	56 188 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 778 249	-741 729
Årets resultat		-785 442	-2 317 701
Summa fritt eget kapital		-2 563 691	-3 059 430
SUMMA EGET KAPITAL		52 343 809	53 129 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	14 276 500
Summa långfristiga skulder		0	14 276 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	14 276 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	33 576 500	19 900 000
Leverantörsskulder		143 323	213 535
Skatteskulder		160 812	155 952
Övriga skulder		149 450	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 286 113	797 365
Summa kortfristiga skulder		35 316 198	21 066 852
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 316 198	21 066 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 660 007	88 472 603

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</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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	2 775 205	2 801 633
Hysesintäkter		
Lokaler	49 620	0
Kabel-TV	0	113 776
Bredband	64 449	0
Övriga hyresintäkter	26 089	0
	140 158	113 776
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 380	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 203	11 345
Debiterade vattenkostnader	0	91 276
Debiterade elkostnader	117 401	143 671
Debiterade värmekostnader	-42 687	315 074
Övriga intäkter	-18	-15
	83 278	561 350
Totalt nettoomsättning	2 998 641	3 476 759

Den minskade nettoomsättningen beror till största delen på krediteringar av tidigare överdebiterade driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	516 911	264 551
Uppvärmning	605 299	681 287
Vatten och avlopp	173 298	195 033
Sophämtning	82 003	104 011
	1 377 511	1 244 882
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	2 150	5 465
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 081	139 557
	4 231	145 022
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	12 069	84 577
Fastighetsstäd	93 998	60 611
Trädgårdsskötsel	0	2 606
Övriga köpta tjänster	-73 586	0
	32 481	147 794
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	31 707	152 274
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 409	30 868
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 026	78 786
Samfällighetskostnader	18 770	50 484
	123 205	160 138
Reparationer		
Reparationer	352 431	329 937
Underhåll		
Underhåll	472 750	2 345 795
Totalt operativ drift och underhåll	2 394 316	4 525 842

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	6 325
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	57 500	6 110
Extra ekonomisk förvaltning	4 851	0
	62 351	6 110
Revision		
Revisionsarvode	-10 018	15 625
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	9 321	8 926
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	157 662	0
Konsultarvode	8 925	45 770
Övriga kostnader	32 492	89 804
	199 079	135 574
Totalt administration och förvaltning	266 933	172 560
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	97 198	95 200
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	18 739	27 038
Totalt personalkostnader	115 937	122 238
Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 125 883	- 8 367 960
Årets avskrivningar	- 757 923	- 757 923
Utgående avskrivningar	-9 883 806	-9 125 883
Utgående redovisat värde	83 750 197	84 508 120
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	17 000 000
	79 600 000	60 000 000

Not 7. Kortfristiga placeringar i värdepapper

Namn eller beskrivning	Bokfört värde	Bokfört värde
	2022-12-31	2021-12-31
Avanza	248 167	0
Utgående redovisat värde:	248 167	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500
Summa:	39 592 500	39 592 500

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp	Belopp
			2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	2023-10-30	0,890 %	14 276 500	14 676 500
Handelsbanken	2023-12-01	3,074 %	19 300 000	0
Handelsbanken	2022-12-01	0,890 %	0	9 750 000
Handelsbanken	2022-12-01	0,500 %	0	9 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			33 576 500	34 176 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 576 500	-19 900 000
			0	14 276 500

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Marie-Louise Berner

Åsa Jansson

Sophia Ellerstedt

Linda Troein

Steve Darmadi

Christoffer Pichler

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Martin Johnsson
Auktoriserad revisor