

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Kålroten**

769631-4991

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kålroten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>Vald t.o.m</i>
Filip Bengtsson, ordförande	2024
Isabella Pallin	2024
Mira Jägemar	2024

#### *Styrelsesuppleanter*

Ingen vald

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Ado Korda 2024

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Örebro.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Avgifterna, som på grund av ränteläget höjdes ordentligt under det tidigare räkenskapsåret, beräknas kunna sänkas inom en snar framtid.

### Medlemsinformation

#### *Medlemmar*

Antal medlemmar vid årets början	7 st
Tillkommande medlemmar under året	0 st
Avgående medlemmar under året	0 st
Antal medlemmar vid årets slut	7 st

Under året har 0 st (1) överlåtelse skett.

### Byggnad

Fastigheten har totalt fem lägenheter, med adress Västmannagatan 22 i Örebro.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningen har två lån hos Länsförsäkringar uppgående till 3 879 375 kr.

Båda lånen har tre månaders bindningstid.

Föreningen amorterar varje år 15 000 kr.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 st 2 rum och kök	63 kvm
1 st 2 rum och kök	54 kvm
1 st 2 rum och kök	56 kvm
1 st 2 rum och kök	61 kvm
1 st 2 rum och kök	85 kvm

Total bostadsarea uppgår till 319 kvm.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	360	285	245	246
Resultat efter finansiella poster	-89	-108	-84	-70
Soliditet (%)	61	61	62	62
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	12 114	12 161	12 255	12 302
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 130	886	769	770
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 161	12 208	12 255	12 302
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 161	12 208	12 255	12 302
Sparande per kvm (kr/kvm)	-38	-98	-24	21
Räntekänslighet (%)	11	14	16	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	295	280	262	224
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	100

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 950 000	48 041	-488 104	-107 957	<b>6 401 980</b>
Disposition av föregående års resultat:			-107 957	107 957	<b>0</b>
Avsättn. fond för yttre UH		9 570	-9 570		<b>0</b>
Årets resultat				-88 858	<b>-88 858</b>

<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 950 000</b>	<b>57 611</b>	<b>-605 631</b>	<b>-88 858</b>	<b>6 313 122</b>
--------------------------------	------------------	---------------	-----------------	----------------	------------------

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-605 631
årets förlust	-88 858
	<b>-694 489</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-9 570
i ny räkning överföres	-684 919
	<b>-694 489</b>

Föreslagen avsättning till underhållsfond om 9 570 kr ryms ej inom årets kassaflöde, som uppgår till -214 kr. Det beror framförallt på de ökade räntekostnaderna som varit under året. Beaktat detta är styrelsens uppfattning att avsättningen till underhållsfond om 9 570 kr enligt ekonomisk plan ändå ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde. Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan görs med 30 kr/kvm.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	360 328	284 676
Övriga rörelseintäkter		2 117	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>362 445</b>	<b>284 676</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-139 917	-126 179
Övriga externa kostnader	4	-44 650	-60 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 718	-76 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-261 285</b>	<b>-263 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 160</b>	<b>21 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 046	-129 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 018</b>	<b>-129 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-88 858</b>	<b>-107 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-88 858</b>	<b>-107 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-88 858</b>	<b>-107 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 274 737	10 351 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 274 737</b>	<b>10 351 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 274 737</b>	<b>10 351 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 505	34 058
Övriga fordringar		2 158	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		942	950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 605</b>	<b>35 020</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		31 248	31 461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>31 248</b>	<b>31 461</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>64 853</b>	<b>66 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 339 590</b>	<b>10 417 936</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 950 000	6 950 000
Fond för yttre underhåll		57 611	48 041
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 007 611</b>	<b>6 998 041</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-605 631	-488 104
Årets resultat		-88 858	-107 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-694 489</b>	<b>-596 061</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 313 122</b>	<b>6 401 980</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 864 375	3 879 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 864 375</b>	<b>3 879 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Leverantörsskulder		32 544	29 008
Skatteskulder		16 094	15 540
Övriga skulder		25 000	26 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 455	50 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 093</b>	<b>136 581</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 339 590</b>	<b>10 417 936</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-88 858	-107 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	76 718	76 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-12 140</b>	<b>-31 239</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 553	-9 299
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 138	11 342
Förändring av leverantörsskulder		3 536	111
Förändring av kortfristiga skulder		21 975	36 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 786</b>	<b>7 596</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-15 000	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-15 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-214</b>	<b>-7 404</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		31 461	38 864
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>31 247</b>	<b>31 460</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Lån/kvm, kr

Bostadsrättsföreningens fastighetslån per kvm bostadsrättsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Årsavgifter bostäder	331 331	255 715
Hyror garage och parkeringsplatser	20 966	13 675
Förrådsuthyrning	8 040	7 000
Övriga intäkter	2 108	8 286
	<b>362 445</b>	<b>284 676</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
El	8 984	14 776
Fjärrvärme	71 691	63 468
Vatten och avlopp	13 307	11 168
Städning och renhållning	7 772	9 929
Reparation och underhåll av fastighet	0	1 792
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	8 104	7 945
Fastighetsförsäkring	24 107	11 354
Tv-avgifter	5 952	5 747
Förbrukningsmaterial	0	0
	<b>139 917</b>	<b>126 179</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Programvaror	749	675
Ersättningar till revisor	10 000	11 500
Redovisningstjänster	27 486	41 685
Bankkostnader	2 615	3 375
Övriga externa kostnader	800	3 011
Övriga fastighetskostnader	3 000	0
	<b>44 650</b>	<b>60 246</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	10 873 271	10 873 271
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 873 271</b>	<b>10 873 271</b>
Ingående avskrivningar	-521 816	-445 098
Årets avskrivningar	-76 718	-76 718
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-598 534</b>	<b>-521 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 274 737</b>	<b>10 351 455</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 024 000	3 024 000
Taxeringsvärden mark	1 830 000	1 830 000
	<b>4 854 000</b>	<b>4 854 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 073 245	7 149 963
Bokfört värde mark	3 201 492	3 201 492
	<b>10 274 737</b>	<b>10 351 455</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Länsförsäkringar	5,01	2024-03-01	1 946 250	1 953 750
Länsförsäkringar	5,12	2024-03-01	1 918 125	1 925 625
			<b>3 864 375</b>	<b>3 879 375</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 3 819 375 kr

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	4 050 000	4 050 000
	<b>4 050 000</b>	<b>4 050 000</b>

### Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-04-30	2023-04-30
Avskrivningar	76 718	76 718
	<b>76 718</b>	<b>76 718</b>



## Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Filip Bengtsson  
Ordförande

Mira Jägermar

Isabella Pallin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ado Korda  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557529687128

## Dokument

769631-4991 Bostadsrättsföreningen Kålroten för  
20230501-20240430  
Huvuddokument  
13 sidor  
Startades 2024-10-18 07:15:25 CEST (+0200) av Great  
Accounting (GA)  
Färdigställt 2024-10-22 07:21:22 CEST (+0200)

## Initierare

Great Accounting (GA)  
Great Accounting Sweden AB  
info@greataccounting.se  
+46735332916

## Signerare

Mira Jägemar (MJ)  
Identifierad med svenskt BankID som "MIRA JÄGEMAR"  
Personnummer 911105-3782  
mira\_jagemar@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIRA JÄGEMAR"  
Signerade 2024-10-18 09:06:20 CEST (+0200)

Isabella Pallin (IP)  
Identifierad med svenskt BankID som "ISABELLA  
PALLIN"  
Personnummer 010210-2209  
isabellapallin5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ISABELLA PALLIN"  
Signerade 2024-10-21 08:03:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557529687128

## Filip Bengtsson (FB)

Identifierad med svenskt BankID som "Filip Roger Emanuel Bengtsson"  
Personnummer 960401-0372  
filip@mediaproffs.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip Roger Emanuel Bengtsson"  
Signerade 2024-10-18 07:33:35 CEST (+0200)

## Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"  
Personnummer 198908174231  
ado@iaudit.nu



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"  
Signerade 2024-10-22 07:21:22 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

