

KARLSLUNDSGATAN 11A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Välkommen till ditt drömhjem på Väster i Örebro!

Välkommen till en stilfull och totalrenoverad bostad med det lilla extra! Belägen attraktivt på väster i Örebro, hittar du denna ljusa lägenhet som erbjuder både komfort och närhet till stadens puls. Här bor du på en lugn och trivsamt gata med parker, lekplatser och grönområden som Väståparken och Svartån alldeles i närheten. Samtidigt har du endast några minuters promenad till citykärnan med restauranger, gym, massage, apotek, ICA Ekershallen och populära matställen som Sushi Natu.

Bostaden är belägen på bottenvåningen, en halv trappa upp från entrén, nära access ner till föreningens fina innergård – perfekt för lata sommardagar, grillkvällar eller en stund i solen. Lägenheten är genomgående ljus och hemtrevlig med generösa fönsterpartier, en takhöjd om cirka 2,86 meter och en stilren interiör som präglas av tidlösa materialval. Hela bostaden genomgick en omfattande totalrenovering 2018, där både kök, badrum och ytskikt gjordes om.



Stefan Azar

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

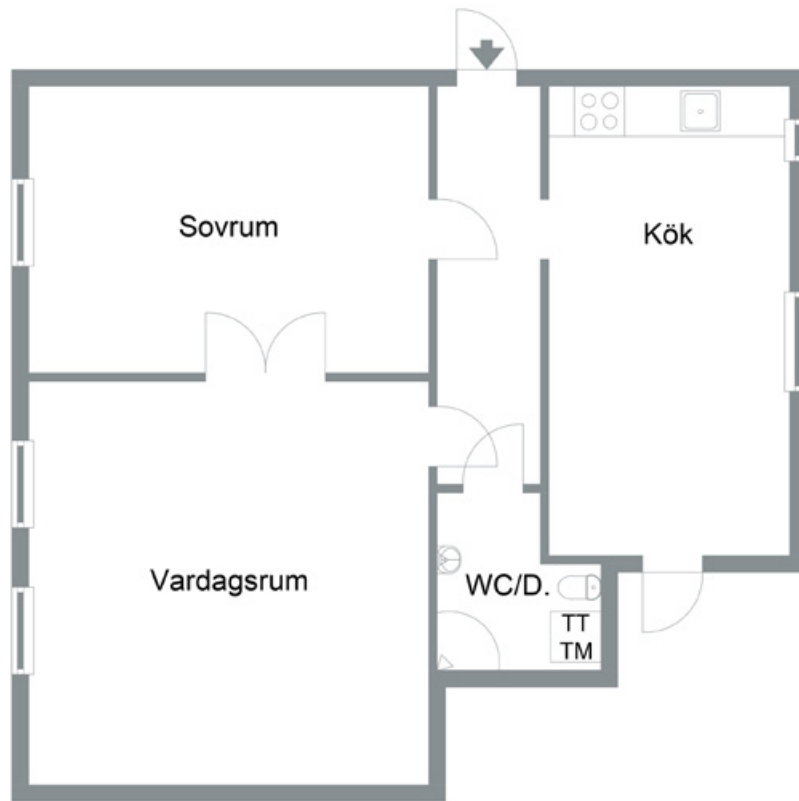
stefan.azar@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.795.000 kr
Avgift 5.497 kr/mån.
Boarea: 61 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 1 av 3
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Kungsljuset
Byggnadsår: 1929
Tillträde: Efter överenskommelse.

Här möts du av ett smakfullt Marbodalkök i vitt, helkaklat badrum med b.l.a. tvättmaskin/ torktumlare och vackra trägolv. År 2024 uppgraderades lägenheten ytterligare med nytt golv i köket, samtliga rum fick nya och större fönsterbleck, samt elegantare lister som ramar in hemmet.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Dessutom har hallen försetts med en platsbyggd garderob och samtliga rum har fått nya diskreta gardinlister i taket. Väggarna målades samtidigt om, vilket skapat en fräsch och modern känsla i hela bostaden. Till lägenheten hör ett praktiskt källarförråd om cirka 4 kvm, perfekt för säsongsförvaring eller träningsutrustning. Direkt utanför huset finns gott om parkeringsmöjligheter – både boendeparkering och avgiftsbelagd parkering per timme, vilket gör vardagen smidig för dig som har bil. Brf Kungsljuset erbjuder fina gemensamma utrymmen som ger guldkant på tillvaron. I källaren hittar du föreningens spa-del eller relax med bastu och motionsrum, vilket ger möjligheten till både avkoppling och träning utan att behöva lämna huset. Den inbjudande innergården är en grön oas med sittgrupper och grillmöjligheter, och här trivs både stora och små. För cyklisten finns cykelförråd och för vardagens bestyr finns även soprum. Läget är svårslaget för dig som söker ett centralt men lugnt boende. Här har du gångavstånd till både Centralstationen och Södra station (cirka 5 minuter) samt kollektivtrafik vid Hertig Karls allé endast en minut bort. Oavsett om du pendlar eller vill ha närhet till stadens utbud, är detta en perfekt plats att kalla hem. Varmt välkommen att uppleva denna välplanerade och inbjudande tvåa – boka din visning redan idag!





- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

5.497 kr/mån. inkl. värme och vatten, sophämtning och gemensamhetsutrymmen (relax).

Storlek

Boarea 61 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 3

För folkbokföring: 1001

Adress

Karlslundsgatan 11A, 70341 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 3

Hiss finns ej.

Byggnadsår

1929

Driftskostnad

Driftskostnad är 542 kr/mån; , hemförsäkring 250 kr och hushållsström 292 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 7.40336 % och andel av årsavgiften är 7.3247 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 744.525 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Läs under föreningsinformation.

Bostadsrättsförening

BRF Kungsljuset. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 13 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Gårdsplats/Innergård

Innergården är otroligt mysig och har sol från runt 12:00 tills att solen går ner. Gårdsplatsen har en gemensam lounge med

parasoll, middagsbord och cafébord med stolar samt grill. Det finns även en partycooler i spat som kan användas med förlängningsssladd utomhus.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns gemensamma utrymmen såsom ett gym och ett spa.

Det finns ett enkelt bokningssystem via en app och dessa utrymmen är i princip alltid lediga. De boende har i snitt en 4-timmars bokning i månaden.

Bilplats

Finns parkering att hyra på innegården (separat kö). Med en boendebiljett från kommunen kan man stå på gatan för ca 420kr i månaden.

Läs under föreningsinformation.

TV/Internet

Eget abonnemang

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Adéle Lovise Siv Inger Strömseng och Sanny Janjic

Så här går vi vidare med försäljningen

Mäklaren | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

Objektsbeskrivning | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad? | Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank & ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt | Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

> Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (f.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning & då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning | Mäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga mäklaren om något är oklart.

Handpenning | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde | På dagen för tillträde träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Personuppgifter | Som visningskund & senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service & uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

Bra att veta om budgivningen

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare & köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll | Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren & köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen ej lagreglerad | Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Budgivningsformer | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutbudgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare & till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer | Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning & hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar | Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller & att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren avgör vem & pris | Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren får avbryta försäljningen | Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren fattar inga beslut | Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge spekulant möjlighet att bjuda över | Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen | Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. > Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. > En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. > Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. > En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & försäljningen fortskrider. > En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Info avslutad försäljning | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör | Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstäng med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlen i jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler & fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare & köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör | Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren & som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet & byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande fryskop är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om överenskommer om detta i kontrakt.

Bostadsrätter | Bostadsrätter är lös egendom & regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

Undersökning och säljarens ansvar

Ansvarsfördelningen | Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Undersökningsplikten | Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, & inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand

åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

> Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köpare borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder & beräknade livslängd.

> Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna & senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

befintligt skick | För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens.

> Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro & heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

> Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet | Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare & säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

W

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu - allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål - från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömbjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



ÖVRIGT

Förråd finns en trappa ner under lägenheten, cirka 4-5 kvadratmeter.

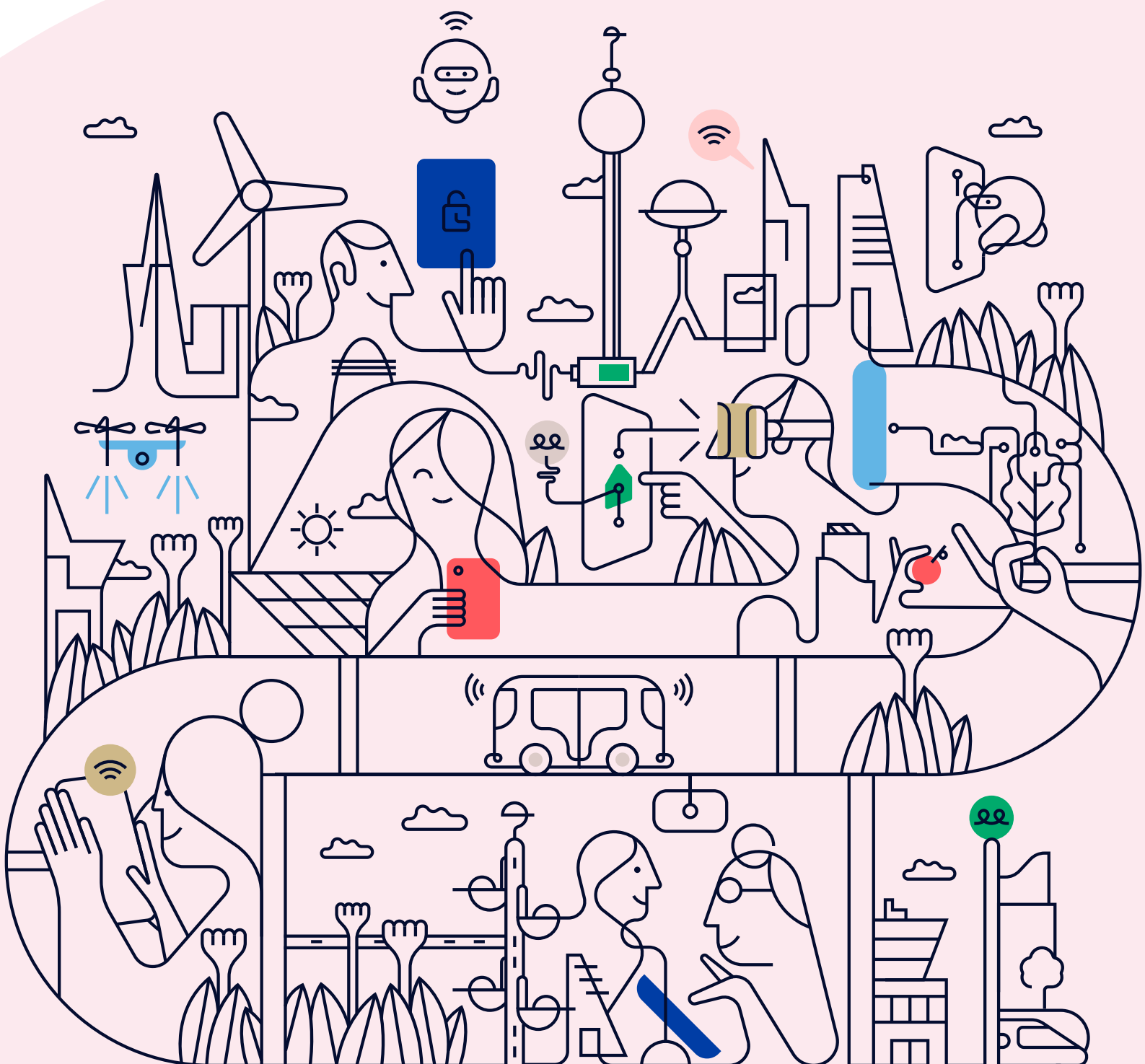




WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kungsljuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 15 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-10 och nuvarande stadgar 2016-10-18 registrerades hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsljuset 5

Förvärv: 2016

Kommun: Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsljuset 5. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 837 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Valon Pirraku | Ordförande |
| Lina Abtahi | Styrelseledamot |
| Karolina Jonsson | Styrelseledamot |
| Malena Tilljander | Styrelseledamot |
| Ruben Appelgren | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av styrelsens ledamöter 2 i förening.

Revisorer

Jim Jonsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Förvaltare | SBC |
| Värme och el | E-On |
| Avfallshantering | Stena Recycling |
| Vatten och avlopp | Örebro Kommun Tekniska Förvaltningen |
| Finansiella tjänster | Nordea |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen träffade en förlikning med de 2 bostadsrättsinnehavarna avseende de pågående tvisterna från 2022 under våren 2023.

Med anledning av att föreningen omsatt ett av sina lån under första kvartalet 2023, höjdes månadsavgiften med 10% från och med 1 juni 2023.

Förändringar i avtal

Föreningen sa upp avtalet med städfirman Buskhaga AB samt FF Fastighetservice under året, medförande att föreningens medlemmar sköter städning i egen regi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 655 370 | 662 332 | 543 727 | 549 598 |
| Resultat efter fin. poster | -78 332 | -202 702 | -199 403 | -83 055 |
| Soliditet (%) | 68 | 68 | 68 | 66 |
| Yttre fond | 76 220 | 50 220 | 25 110 | - |
| Taxeringsvärde | 13 000 000 | 13 000 000 | 20 600 000 | 20 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 722 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,9 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 553 | 12 216 | 12 361 | 12 486 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 12 091 | 12 216 | 12 361 | 12 486 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 175 | 27 | 107 | 175 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 23 | 25 | 39 | 180 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 151 | 128 | 63 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 59 | 8 | 25 | 17 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 233 | 161 | 127 | 197 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,98 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 14,61 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat utvisar en förlust om -78.332:- kr. Vid återläggning av föreningens avskrivningar på byggnaden som uppgår till 224.880:- kr samt de fastighetsförbättringar som utförts under 2023 uppgående till 5.882:- kr utvisar föreningens underliggande resultat ett överskott.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 22 895 000 | - | - | 22 895 000 |
| Fond, yttre underhåll | 50 220 | - | 26 000 | 76 220 |
| Uppskrivningsfond | 22 891 485 | - | - | 22 891 485 |
| Balanserat resultat | -23 521 007 | -202 702 | -26 000 | -23 749 709 |
| Årets resultat | -202 702 | 202 702 | -78 332 | -78 332 |
| Eget kapital | 22 112 996 | 0 | -78 332 | 22 034 664 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -23 723 709 |
| Årets resultat | -78 332 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -26 000 |
| Totalt | -23 828 041 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -23 828 041 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 655 370 | 662 334 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 106 748 | 20 978 |
| Summa rörelseintäkter | | 762 118 | 683 312 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -262 870 | -244 019 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -50 533 | -232 114 |
| Personalkostnader | 9 | 0 | -18 800 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -224 880 | -224 885 |
| Summa rörelsekostnader | | -538 283 | -719 818 |
| RÖRELSERESULTAT | | 223 835 | -36 507 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 781 | 173 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -302 948 | -166 369 |
| Summa finansiella poster | | -302 167 | -166 196 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -78 332 | -202 702 |
| ÅRETS RESULTAT | | -78 332 | -202 702 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 32 124 078 | 32 348 958 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 124 078 | 32 348 958 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 32 124 078 | 32 348 958 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 25 238 | 96 454 |
| Övriga fordringar | 12 | 189 850 | 47 348 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 15 133 | 13 456 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 230 221 | 157 258 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 13 711 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 13 711 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 230 221 | 170 968 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 354 299 | 32 519 926 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 22 895 000 | 22 895 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 76 220 | 50 220 |
| Uppskrivningsfond | | 22 891 485 | 22 891 485 |
| Summa bundet eget kapital | | 45 862 705 | 45 836 705 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -23 749 709 | -23 521 007 |
| Årets resultat | | -78 332 | -202 702 |
| Summa ansamlad förlust | | -23 828 041 | -23 723 709 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 22 034 664 | 22 112 996 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 3 309 950 | 3 442 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 309 950 | 3 442 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 6 810 550 | 6 782 300 |
| Leverantörsskulder | | 27 905 | 25 349 |
| Skatteskulder | | 0 | 19 747 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 21 328 | 12 547 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 149 902 | 124 487 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 009 685 | 6 964 430 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 354 299 | 32 519 926 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 223 835 | -36 507 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 224 880 | 224 885 |
| | 448 715 | 188 378 |
| Erhållen ränta | 781 | 173 |
| Erlagd ränta | -280 926 | -152 424 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 168 570 | 36 127 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 50 351 | -94 520 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -5 017 | 23 689 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 213 904 | -34 703 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 8 575 |
| Amortering av lån | -104 300 | -121 625 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -104 300 | -113 050 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 109 604 | -147 753 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 60 265 | 208 018 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 169 868 | 60 265 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsljuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|------------|
| Byggnad | 2 - 6,67 % |
|---------|------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 635 944 | 641 353 |
| Hysesintäkter p-plats | 16 500 | 14 700 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -1 500 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 259 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 1 533 | 6 279 |
| Överlåtelseavgift | 2 626 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 8 | 1 |
| Summa | 655 370 | 662 334 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 7 243 |
| Elstöd | 1 823 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 13 735 |
| Försäkringsersättning | 104 925 | 0 |
| Summa | 106 748 | 20 978 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 975 | 0 |
| Städning enligt avtal | 3 222 | 27 685 |
| Serviceavtal | 0 | 11 648 |
| Förbrukningsmaterial | 720 | 0 |
| Summa | 4 917 | 39 333 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Fastighetsförbättringar | 5 882 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 1 488 |
| VVS | 0 | 3 610 |
| Elinstallationer | 3 525 | 1 100 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 21 805 | 0 |
| Summa | 31 212 | 6 198 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 19 631 | 20 542 |
| Uppvärmning | 126 318 | 107 234 |
| Vatten | 48 994 | 6 668 |
| Sophämtning/renhållning | 30 524 | 25 660 |
| Summa | 225 467 | 160 104 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|--------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 21 022 | 18 637 |
| Fastighetsskatt | 0 | 19 747 |
| Korr. fastighetsskatt | -19 747 | 0 |
| Summa | 1 275 | 38 384 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 317 | 939 |
| Juridiska åtgärder | 20 844 | 131 751 |
| Inkassokostnader | 2 629 | 4 611 |
| Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar | -15 121 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 800 |
| Föreningskostnader | 473 | 21 774 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 33 632 | 40 196 |
| Överlåtelsekostnad | 2 626 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 1 050 | 0 |
| Administration | 3 084 | 25 069 |
| Konsultkostnader | 0 | 6 974 |
| Summa | 50 533 | 232 114 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------|---------------|
| Styrelsearvoden | 0 | 14 300 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 4 500 |
| Summa | 0 | 18 800 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 302 774 | 165 793 |
| Dröjsmålsränta | 77 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 97 | 576 |
| Summa | 302 948 | 166 369 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 33 334 685 | 33 334 685 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 33 334 685 | 33 334 685 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -985 727 | -760 843 |
| Årets avskrivning | -224 880 | -224 885 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 210 607 | -985 727 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 32 124 078 | 32 348 958 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>26 025 283</i> | <i>26 025 283</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 7 800 000 | 7 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 5 200 000 | 5 200 000 |
| Summa | 13 000 000 | 13 000 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|---------------|
| Skattekonto | 19 982 | 0 |
| Klientmedel | 0 | 46 399 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0 | 794 |
| Transaktionskonto | 68 323 | 0 |
| Borgo räntekonto | 101 546 | 155 |
| Summa | 189 850 | 47 348 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbet försäkr premier | 15 133 | 13 456 |
| Summa | 15 133 | 13 456 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2024-03-20 | 1,70 % | 3 442 500 | 3 477 500 |
| Nordea | 2025-03-19 | 4,00 % | 3 344 250 | 3 378 550 |
| Nordea | 2024-03-18 | 4,49 % | 3 333 750 | 3 368 500 |
| Summa | | | 10 120 500 | 10 224 800 |
| Varav kortfristig del | | | 6 810 550 | 6 782 300 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 599 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 1 394 | 0 |
| Uppl kostn el | 2 158 | 2 299 |
| Uppl kostnad Värme | 20 447 | 16 268 |
| Uppl kostn räntor | 52 869 | 30 847 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 0 | 1 325 |
| Uppl kostnad arvoden | 0 | 14 300 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0 | 4 500 |
| Förutbet hyror/avgifter | 73 034 | 54 948 |
| Summa | 149 902 | 124 487 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 977 250 | 10 977 250 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av att Riksbanken höjt styrräntan ett flertal gånger under året i syfte att bekämpa inflationen och att föreningen kommer att omsätta ett par av sina lån under 2024, beslutade styrelsen om en ytterligare höjning av månadsavgiften med 16,2% från och med 1 januari 2024. Målet med höjningen är att föreningen skall erhålla ett kassaflöde i balans.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Karolina Jonsson
Styrelseledamot

Lina Abtahi
Styrelseledamot

Malena Tilljander
Styrelseledamot

Ruben Appelgren
Styrelseledamot

Valon Pirraku
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jim Jonsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 11:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

SJndxeSZC

ENVELOPE ID:

HJIOexBWA-SJndxeSZC

DOCUMENT NAME:

Brf Kungsljuset, 769633-0492 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. VALON PIRRAKU valon.pirraku@outlook.com | Signed Authenticated | 23.04.2024 10:26 23.04.2024 10:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1998/03/16) IP: 158.174.209.151 |
| 2. KAROLINA JONSSON karrmellen_89@hotmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2024 10:28 23.04.2024 10:27 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1989/03/18) IP: 90.231.169.37 |
| 3. LINA ABTAHI linaabtahi@live.se | Signed Authenticated | 23.04.2024 12:19 23.04.2024 12:18 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1995/07/28) IP: 83.185.46.115 |
| 4. Clary Malena Ulrika Tilljander freddaxfredda@hotmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2024 15:19 23.04.2024 15:17 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1971/10/01) IP: 85.225.109.110 |
| 5. Karl Ruben Appelgren appelgrenbygg@hotmail.com | Signed Authenticated | 24.04.2024 17:52 23.04.2024 10:52 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1999/01/22) IP: 95.193.183.24 |
| 6. BO JIM JONSSON jim.jonsson@oxhagenskonsult.se | Signed Authenticated | 25.04.2024 11:30 25.04.2024 11:28 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/05/02) IP: 83.253.180.145 |

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsljuset

Org. Nr 769633-0492

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kungsljuset för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisorns ansvar är att uttala mig om årsredovisningen samt förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för Bostadsrättsföreningen Kungsljuset, samt disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den april 2024

Jim Jonsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 11:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

B1-nOxerWA

ENVELOPE ID:

Hyl80lxHbC-B1-nOxerWA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Kungsljuset.pdf

1 page

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. BO JIM JONSSON jim.jonsson@oxhagenskonsult.se | Signed Authenticated | 25.04.2024 11:32 25.04.2024 11:31 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/05/02) IP: 83.253.180.145 |

* 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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kungsljuset

2016100502860

Firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kungsljuset

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlemskap

§ 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk person. Juridisk person får vägras inträde i föreningen.

§ 3

Den som förvärvat en bostadsrätt får inte vägras medlemskap i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs enligt stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som medlem. Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del skall bosätta sig i bostadsrättslägenhet, har styrelsen rätt att vägra medlemskap.

§ 4

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap normalt inom en månad efter det att komplett skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta kreditupplysning samt referenser på sökanden.

Avgifter

§ 5

Insats, andelstal, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Beslut om ändring av andelstal är giltigt endast om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor, varvid minst två trededelar av de röstande biträtt beslutet på stämman två.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenhetens andel av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller el erläggs efter förbrukning eller yta. Styrelsen kan besluta att ersättning för kabel-tv, telefoni, bredband samt kommunal fastighetsavgift erläggs med lika belopp per lägenhet.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt skall ny bostadsrättshavare betala överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala pantsättningsavgift med 1,0 % av prisbasbeloppet.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt skall bostadsrättshavare betala avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet.

Avgifterna betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid och om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, utgår dröjsmålsränta enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) per år.

§ 6

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
bostadsrättshavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lägenhetens lister, foder och inner- och ytterdörrar
- ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock ej tillhörande rökgångar
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas, till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkongdörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning, belysningsarmaturer
- vitvaror, sanitetsporcelain
- golvbrunn inklusive klämring
- rensning av golvbrunn
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- vitvaror
- köksfläkt, ventilationsdon
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavare har ej rätt att, utan styrelsens medgivande, ansluta golvvärme, handdukstorkare m.m. till föreningens varmvattensystem.

Föreningen kan, på föreningsstämma, i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 7

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 8

Bostadsrättshavaren svarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten, såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

§ 9

Bostadsrättshavare får, sedan lägenheten tillträtts, företa ändring i lägenheten. Bostadsrättshavare får dock inte utan styrelsens skriftliga tillstånd utföra åtgärd som innebär ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Tillstånd kan förenas med villkor.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

För åtgärd som kräver bygganmälan eller bygglov erfordras alltid styrelsens tillstånd. Det åligger bostadsrättshavare att, på egen bekostnad, ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs, för tillsyn eller för att utföra arbete somföreningen svarar för eller har rätt att utföra.

§ 10

Om bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande, skall ansökan ske hos styrelsen om tillstånd. Styrelsen skall lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid. Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan förenas med villkor. I ansökan skall anges bostadsrättshavarens tillfälliga adress eller annan kontaktperson.

Styrelse

§ 11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter

och välj på ordinarie föreningsstämma. Mandatperioden för ordinarie ledamöter är normalt två år och för styrelsesuppleanter ett år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och i förekommande fall suppleant kan, förutom medlem, väljas även make, maka eller sambo till bostadsrättshavare eller annan med bostadsrättshavare varaktigt sammanboende person.

§ 12

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. När för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande, fordras dock för giltigt beslut att samtliga närvarande ledamöter ställer sig bakom beslutet.

§ 13

Styrelsen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom.

§ 14

Styrelsen skall upprätta och årligen uppdatera en underhållsplan för att trygga underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Styrelsen skall också årligen besikta föreningens egenom och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av vikt.

Räkenskapsår

§ 15

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman, skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisningen samt övriga handlingar som erfordras för genomförandet av revisorns uppdrag.

Revisorer

§ 16

Föreningen skall ha en ordinarie revisorer med ingen eller en revisorssuppleant.

Revisor och i förekommande revisorssuppleant väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

§ 17

Revisor skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor före ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den ordinarie föreningsstämman.

Föreningsstämma

§ 18

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före juni månads utgång.

§ 19

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet skall kunna anges i kallelsen. Det åligger därför styrelsen att i god tid informera medlemmarna när stämman ska äga rum samt senaste datum när motioner ska vara lämnade till styrelsen.

§ 20

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, som jämte ordföranden skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om antal styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt ledamöter i valberedningen.
14. Arvode åt styrelsen och revisorer.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och suppleanter.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt motioner enligt § 19.
19. Stämmans avslutande.

§ 21

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt § 20 punkt 1 – 7 endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 22

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning och anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor för stämman.

Protokoll från föreningsstämma skall hållas tillgänglig senast tre veckor efter stämman.

§ 23

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får företrädas av ombud. Ombudet skall förete en högst ett år gammal skriftlig och daterad fullmakt i original och får företräda endast en medlem. Vid beslut enligt bostadsrättslagen 9 kap. 19§ om beslut avseende förvärv av hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, kan dock ombud företräda högst fem medlemmar. Ombud kan vara annan medlem, make eller sambo.

Endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen är röstberättigad.

Vid begäran om sluten votering skall sådan alltid bifallas vid val och i övriga frågor efter stämmans beslut.

Meddelanden till medlemmarna

§24

Meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats i föreningens hus eller utdelning.

Fonder

§ 25

Inom föreningen skall finnas fond för yttre underhåll. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 14.

Upplösning och likvidation

§ 26

Vid föreningens upplösning skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

Övrigt

§ 26

I sådant som inte framgår av dessa stadgar gäller bostadsrättslagen och övrig relevant lagstiftning.