

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kratorp
Organisationsnummer 716453-0813

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.



Katarina Blume

7/6 2025



Romén Cabrera

7/6 2025



Fredrika Blume

7/6 2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Bokslutsbilaga.....	7
Kassaflödesanalys.....	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende eller fritidsboende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Styrelsen har sitt säte i Brevens bruk, Örebro kommun.

Föreningen registrerades 1989-04-13. Föreningens stadgar reviderades senast 2024-06-08.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Breven 1:107 i Brevens bruk, Örebro kommun. Bostadshuset innehåller åtta lägenheter, fördelat på två st 3 rok, 4 st 1 rok och 2 st vindslägenheter (innehållande 2 st spisrum samt ett större oisolerat utrymme). Fastigheten är taxerad till 1 160 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partners. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma, styrelse och övriga förtroendeposter

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. På stämman deltog fyra röstande medlemmar.

Styrelsen hade fram till 2024-06-08 följande sammansättning:

Katarina Blume	Ordförande, kassör
Fredrika Blume	Sekreterare
Romé Cabrera	Fastighetsskötselansvarig

Styrelsen har från 2024-06-08 haft följande sammansättning:

Katarina Blume	Ordförande, kassör, fastighetsskötselansvarig
Fredrika Blume	Sekreterare
Romé Cabrera	Ledamot
Olof Blume	1:a suppleant
Helena Naeselius	2:a suppleant

Samtliga styrelseledamöter är valda för ett år, fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare har varit ordförande och sekreterare i förening.

Föreningen har ett företagskonto (för löpande in- och utbetalningar) och ett konto för reparationsfond hos Swedbank (Vingåkers Sparbank).

Styrelsen har haft tio protokollförda möten, varav ett på plats i Kratorp och övriga digitalt.

Styrelsen har skickat ut tre informationsbrev till medlemmarna (Sommar, Höst, Vinter).

Revisor har varit Adam Altmejd. Valberedning har varit Catarina Cabrera.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-25, för att efter beredning ta beslut om några frågor som inkommit som motioner till föreningsstämman i juni 2024. På extrastämman var tre medlemmar närvarande, ytterligare en deltog via fullmakt.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhåll och investeringar som genomförts under verksamhetsåret

- Renovering efter vattenskada lgh 1202, 1103, 1104 och 1002.
- Renovering efter äldre fuktskada lgh 1202 och 1103.

Föreningens försäkringsbolag har gett styrelsen anvisningar för vilka ersättningar som föreningen respektive enskilda bostadsrättshavare har rätt till när det gäller skadorna. Åldersavdrag och dubbel självrisk innebär att föreningen endast har fått ut 864 kr i ersättning för vattenskadan.

Eftersom rötskadan orsakats av så kallat kallras (fukt som bildas av utifrån kommande kyla) får föreningen inte någon ersättning alls för de reparationer som rört denna. Skadebesiktning och reparationer för både vatten- och rötskadan har sammantaget kostat föreningen 210 923 kr, där ersättningen från försäkringsbolaget (864 kr) då har räknats bort.

- Byte av lås i dörren till trapphallen; justering av lås och ytterdörr mot gården till lgh 1001 (8 289 kr).
- Återuppsättning av staket mellan bostadshusets sydöstra sida och det "yttre" staketet samt borttagning av sten i mark, utförd av Frostbygds montage & service (5 906 kr).
- Kontrollmätning av kryppgrundsavfuktare, utförd av Anticimex (1 844 kr).
- Energideklaration genomfördes under hösten (5 000 kr).

Drift och övrig förvaltning

- En arbetsdag där flera av föreningens medlemmar gjorde olika underhålls- och trädgårdsarbeten genomfördes 2024-06-08.
- Gräsklippning av skötts av föreningens medlemmar.
- Plogning har utförts av Roger Andersson.
- Bokslut har utförts av Josefine Berg vid Kicki Berg AB.
- Övrig förvaltning (bankkontakter, verifikationer, betalningspåminnelser, deklaration, kontakt med hantverkare m.fl., upphandlingar osv.) har utförts av styrelsen.

Medlemsinformation

Överlåtelse av lgh 1001 genom köp gjordes 2024-10-15 från Maria Salvado till Katarina Blume. Överlåtelse av lgh 1001 genom köp gjordes 2024-10-16 från Katarina Blume till Lena Brunfeldt. Antalet medlemmar var 10 vid räkenskapsårets slut.

Ekonomi, budget och underhållsplan

Fortsatt ökade driftskostnader och höjd årsavgift

Kostnaden för vatten och avlopp ökade något jämfört med föregående år.

Föreningen kommer att fortsätta ha ett mindre kärl (140 liter) för restavfall, för att spara pengar och också för att vi hittills har verkat klara oss med detta (en förutsättning är att alla sorterar sina sopor så långt det går). Kostnaden för sophämtning har därmed minskat något jämfört med föregående år. Utifrån en lag som trädde i kraft i januari 2024 måste allt komposterbart avfall nu läggas i kärlet som är avsett för detta.

Mot bakgrund av sammantaget fortsatt ökade driftskostnader samt behovet att sätta undan medel till reparationskontot, beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. januari 2025.

Budget och underhållsplan

I föreningens stadgar anges att 0,3 % av taxeringsvärdet årligen ska avsättas till en reparationsfond för framtida underhåll,¹ alternativt att avsättning görs enligt en underhållsplan. Styrelsen har från och med år 2023 börjat avsätta medel på ett särskilt bankkonto med inlåningsränta, för att bygga upp en reparationsfond. Under 2024 har vi tyvärr behövt använda en stor del av dessa medel till reparationer i samband med de oförutsedda vatten- och fuktskadorna. Det har, mot bakgrund av det ovan nämnda, hittills varit svårt för styrelsen att upprätta en mer långsiktig underhållsplan. Styrelsen är dock medveten om de renoveringsbehov som föreligger gällande fönster, fasad, tak m.m., och har under hösten 2024 därför varit i kontakt med Vingåkers Sparbank för en diskussion om kommande lånemöjligheter. Enligt bankens rutiner behöver vi som ett första steg låta göra en värdering av fastigheten, som banken därefter kan använda när de tar ställning till våra lånemöjligheter. Styrelsen planerar att låta göra en sådan värdering hösten 2025.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	298 850,00	290 843	277 676	277 803	282 487
Kostnader	-355 738,50	-119 547	-135 857	-115 391	-89 451
Avskrivning	-41 347,00	-41 347	-41 347	-31 315	-25 287
Årets rörelseresultat	-95 633,50	131 445	101 787	131 097	167 169
Årsavgift per m2*	643	584	573	573	573
Skuldsättning per m2*	0	0			
Sparande per m2*	789	309			
Räntekänslighet*	0	0			
Energikostnad per m2*	35	34			

*Nya nyckeltal fr o m 2023; baserat på boarea 485 m2

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat om 92 161,20 kr balanseras i ny räkning (i enlighet med stadgarna).

¹ Översatt till nuvarande taxeringsvärde är detta 34 800 kr per år.

RESULTATRÄKNING

Period: 24-01-01 - 24-12-31

	Perioden	Akkumulerat	Period för år
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning			
3020 Årsavgifter	298 850,00	298 850,00	290 843,00
S:a Nettoomsättning	298 850,00	298 850,00	290 843,00
Övriga rörelseintäkter			
3985 Erhållna statliga bidrag	0,00	0,00	214,00
3990 Övriga ersättningar och intäkter	1 738,00	1 738,00	1 282,00
3994 Försäkringsersättningar	864,00	864,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	2 602,00	2 602,00	1 496,00
S:a Rörelseintäkter mm	301 452,00	301 452,00	292 339,00
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter mm			
4110 Snöröjning, sand	-3 387,00	-3 387,00	-3 750,00
4130 Sotning	-1 738,00	-1 738,00	-6 637,00
4140 Fastighetsavgift innevarande år	0,00	0,00	-3 480,00
4191 Service kryppgrundsavfuktare	-1 844,00	-1 844,00	0,00
4200 Planerat underhåll	-237 757,60	-237 757,60	-16 792,00
4610 El (belysning, kryppgrundsavfuktare)	-17 006,00	-17 006,00	-16 272,00
4630 Vatten och avlopp	-9 545,84	-9 545,84	-8 894,93
4640 Sophämtning	-4 365,16	-4 365,16	-5 444,07
4710 Försäkring	-31 494,00	-31 494,00	-32 139,00
4800 Fastighetsavgift	-3 480,00	-3 480,00	0,00
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-310 617,60	-310 617,60	-93 409,00
Bruttovinst	-9 165,60	-9 165,60	198 930,00
Övriga externa kostnader			
5070 Reparation och underhåll av lokal	-11 285,00	-11 285,00	-7 222,00
5090 Övriga lokalkostnader	-5 955,00	-5 955,00	0,00
5192 Energideklaration	-5 000,00	-5 000,00	0,00
5400 Förbrukningsinventarier	0,00	0,00	-2 078,60
5800 Förvaltningsresor	-210,00	-210,00	-1 065,00
6011 Kostnader Föreningsstämma	0,00	0,00	-70,00
6250 Postbefordran	-583,90	-583,90	-1 417,45
6410 Styrelsearvoden	-2 997,00	-2 997,00	0,00
6420 Ersättning till revisor	-1 250,00	-1 250,00	-999,00
6530 Redovisningstjänster	-10 000,00	-10 000,00	-10 000,00
6570 Bankkostnader	-1 500,00	-1 500,00	-516,00
6900 Bolagsverket, Bostadsrätterna	-6 340,00	-6 340,00	-2 770,00
S:a Övriga externa kostnader	-45 120,90	-45 120,90	-26 138,05
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-355 738,50	-355 738,50	-119 547,05
Rörelseresultat före avskrivningar	-54 286,50	-54 286,50	172 791,95
Avskrivningar			
7831 Avskrivningar mark	-23 163,00	-23 163,00	-23 163,00
7834 Avskrivningar förbättringsutg.	-18 184,00	-18 184,00	-18 184,00
S:a Avskrivningar	-41 347,00	-41 347,00	-41 347,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	-95 633,50	-95 633,50	131 444,95
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	-95 633,50	-95 633,50	131 444,95
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
8310 Ränteintäkter	3 472,30	3 472,30	673,93
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 472,30	3 472,30	673,93
S:a Resultat från finansiella investeringar	3 472,30	3 472,30	673,93
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-92 161,20	-92 161,20	132 118,88
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-92 161,20	-92 161,20	132 118,88
Resultat före skatt	-92 161,20	-92 161,20	132 118,88
Beräknat resultat	-92 161,20	-92 161,20	132 118,88
8999 Årets resultat	92 161,20	92 161,20	-132 118,88

BALANSRÄKNING

Period: 24-01-01 - 24-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110	605 000,00	0,00	605 000,00
1120	463 267,50	0,00	463 267,50
1129	-80 536,00	-23 163,00	-103 699,00
1130	363 676,00	0,00	363 676,00
1139	-50 578,00	-18 184,00	-68 762,00
1220	8 182,00	0,00	8 182,00
1229	-8 182,00	0,00	-8 182,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 300 829,50	-41 347,00	1 259 482,50
S:a Anläggningstillgångar	1 300 829,50	-41 347,00	1 259 482,50
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1630	1 221,00	424,00	1 645,00
1640	4 250,00	0,00	4 250,00
S:a Fordringar	5 471,00	424,00	5 895,00
Kassa och bank			
1930	50 882,89	-4 679,50	46 203,39
1940	150 631,93	-46 558,70	104 073,23
S:a Kassa och bank	201 514,82	-51 238,20	150 276,62
S:a Omsättningstillgångar	206 985,82	-50 814,20	156 171,62
S:A TILLGÅNGAR	1 507 815,32	-92 161,20	1 415 654,12
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2091	Balanserad vinst eller förlust	-1 270 487,07	-1 402 605,95
2098	Vinst eller förlust från föregående år	-101 729,37	-101 729,37
2099	Årets resultat	-132 118,88	92 161,20
S:a Eget kapital	-1 504 335,32	92 161,20	-1 412 174,12
Kortfristiga skulder			
2510	Skatteskulder	-3 480,00	-3 480,00
S:a Kortfristiga skulder	-3 480,00	0,00	-3 480,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-1 507 815,32	92 161,20	-1 415 654,12
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00