

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad
716411-2182



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköldpaddan i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Sköldpaddan 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Sköldpaddan 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 24 bostadsrättslägenheter och två hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning

5st 1 rok
8st 2 rok
10st 3 rok
1st 4 rok

Den totala boytan är ca. 1 769 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-20 haft följande sammansättning:

Johannes Fernlöf	Ledamot	Ordförande
Oscar Eriksson	Ledamot	
Jesper Lind	Ledamot	
Carl Lyrenberg	Ledamot	
Robert Sahlberg	Ledamot	
Anders Tengvert	Suppleant	

Vid stämman avgick Herman Højsgaard ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med ca. 24 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig revisor Anders Noaksson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-27.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Hus och fastighetsservice i Karlstad	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Nordisk Hiss	Hiss

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca 577 kr per m². Från och med 1/1-2023 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1986. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 319	1 139	1 106	927
Resultat efter finansiella poster	-44	-178	-21	-514
Lån per m ² (kr)	4 941,0	5 267,0	3 490,0	4 304,0
Räntekänslighet (%)	9,1	9,1	6,1	6,7
Avgift per m ² bostadsyta	577,0	577,0	577,0	641,0
Energikostnad per m ² (kr)	238,0	200,0	185,0	186,0
Sparande per m ² (kr)	186,0	94,0	112,0	-127,0
Balansomslutning	19 491	19 973	16 591	17 579
Soliditet (%)	51,1	50,3	61,5	58,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2022 räknas låneskuld per m² på total yta (dvs. bostads- och lokalyta). Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 769 m² bostäder och 105 m² lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 495 998	1 271 060	-587 559	-177 673	10 001 826
Disposition av föregående års resultat:			-177 673	177 673	0
Fond för yttre underhåll		138 350	-138 350		0
Årets resultat				-44 313	-44 313
Belopp vid årets utgång	9 495 998	1 409 410	-903 582	-44 313	9 957 513

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-903 582
Årets resultat	-44 313
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-947 895

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	149 720
I ny räkning överföres	-1 097 615
Att balansera i ny räkning	-947 895

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 311 993	1 135 752
Övriga rörelseintäkter	3	6 971	19 847
Summa rörelseintäkter		1 318 964	1 155 599
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-851 387	-773 868
Övriga externa kostnader	5	-76 319	-133 383
Personalkostnader och arvoden	6	-31 540	-35 483
Avskrivningar	7, 8	-319 112	-319 112
Summa rörelsekostnader		-1 278 358	-1 261 846
Rörelseresultat		40 606	-106 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 988	-71 426
Summa finansiella poster		-84 919	-71 426
Resultat efter finansiella poster		-44 313	-177 673
Årets resultat		-44 313	-177 673

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 216 338	15 438 704
Balkonger	8	3 192 630	3 289 376
Summa materiella anläggningstillgångar		18 408 968	18 728 080
Summa anläggningstillgångar		18 408 968	18 728 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	102 523	81 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 661	57 725
Summa kortfristiga fordringar		126 184	139 371
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	19 351	19 351
Summa kortfristiga placeringar		19 351	19 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		936 432	1 086 482
Summa kassa och bank		936 432	1 086 482
Summa omsättningstillgångar		1 081 967	1 245 204
SUMMA TILLGÅNGAR		19 490 935	19 973 284

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 495 998	9 495 998
Fond för yttre underhåll		1 409 410	1 271 060
Summa bundet eget kapital		10 905 408	10 767 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-903 582	-587 558
Årets resultat		-44 313	-177 673
Summa fritt eget kapital		-947 895	-765 231
Summa eget kapital		9 957 513	10 001 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 200 000	9 260 229
Summa långfristiga skulder		3 200 000	9 260 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 060 229	56 492
Leverantörsskulder		77 513	314 913
Övriga kortfristiga skulder		7 762	30 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	187 918	309 042
Summa kortfristiga skulder		6 333 422	711 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 490 935	19 973 284

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-44 313	-177 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		319 112	319 112
Betald skatt		-20 877	-55 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		253 922	85 909
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		34 063	22 384
Förändring av leverantörsskulder		-237 400	227 550
Förändring av kortfristiga skulder		-144 143	204 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93 558	539 857
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-3 386 122
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 386 122
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	3 200 000
Amortering		-56 492	-56 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-56 492	3 143 508
Årets kassaflöde		-150 050	297 243
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 086 482	789 240
Likvida medel vid årets slut		936 432	1 086 483

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Ombyggnation lgh	70 år
Balkonger	35 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 020 225	1 020 228
Hyror lokaler	149 820	115 524
Kabel-tv & bredband	62 784	0
Balkongavgift	79 164	0
Summa	1 311 993	1 135 752

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Eldebitering	3 600	3 600
Övriga intäkter	3 371	16 247
Summa	6 971	19 847

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	63 350	108 814
Filter, ventilation och OVK	2 953	3 455
Reparation och underhåll	73 941	33 837
Hisskostnader	6 619	2 721
El	120 162	91 633
Fjärrvärme	185 342	195 740
Vatten	140 253	86 859
Renhållning/sophämtning	43 366	34 216
Fastighetsförsäkring	34 254	30 338
Bevakningskostnader	7 666	10 381
Kabel tv kostnad	121 549	114 714
Trädgårdskostnader	1 245	16 920
Fastighetsskatt	45 896	40 356
Diverse övriga kostnader	4 792	3 885
Summa	851 388	773 869

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader	38 100	37 057
Revisionsarvoden	18 899	18 758
Konsultkostnader	5 781	66 194
Övriga föreningskostnader	13 538	11 375
Summa	76 318	133 384

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	24 000	22 000
Extra arbete i föreningen	0	5 000
Socialförsäkringsavgifter	7 540	8 483
Summa	31 540	35 483

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	20 054 058	20 054 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 054 058	20 054 058
Ingående avskrivningar	-4 615 354	-4 392 988
Årets avskrivningar	-222 366	-222 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 837 720	-4 615 354
Utgående redovisat värde	15 216 338	15 438 704
Taxeringsvärde Sköldpaddan 1		
Taxeringsvärden byggnader	20 092 000	16 368 000
Taxeringsvärden mark	9 852 000	11 302 000
Summa	29 944 000	27 670 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	14 683 338	14 905 704
Bokfört värde mark	533 000	533 000
Summa	15 216 338	15 438 704

Not 8 Balkonger

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 386 122	0
Årets investeringar	0	3 386 122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 386 122	3 386 122
Årets avskrivningar	-96 746	-96 746
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 746	-96 746
Utgående redovisat värde	3 289 376	3 289 376

Balkonginvestering 2021 med en avskrivningstid om 35 år.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	67 383	46 326
Skattefordran	35 140	35 320
Summa	102 523	81 646

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	2 863	2 758
Kabel-TV och bredband	18 745	23 436
Bevakning	2 053	1 905
Fastighetsskötsel	0	9 050
Övrigt	0	20 576
Summa	23 661	57 725

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde	Marknadsvärde
SHB Stabil-25	163	19 351	28 674
	163	19 351	28 674

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,06	2023-06-01	12 184	1 188 064
Stadshypotek AB	0,95	2023-06-30	0	618 588
Stadshypotek AB	0,82	2025-09-01	0	3 200 000
Stadshypotek AB	0,94	2023-10-30	44 308	4 253 577
			56 492	9 260 229
Kortfristig del av långfristig skuld				-6 060 229
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 200 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 56 500 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 8 978 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	121 988	116 693
Räntor	6 568	9 980
El	16 413	16 029
Fjärrvärme	32 854	31 917
Renhållning	3 342	3 031
Reparation och underhåll	0	124 506
Övrigt	6 753	6 886
Summa	187 918	309 042

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 268 000	13 268 000
Summa	13 268 000	13 268 000

Karlstad 2023-

Johannes Fernlöf
Ordförande

Oscar Eriksson
Ledamot

Robert Sahlberg
Ledamot

Carl Lyrenberg
Ledamot

Jesper Lind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Grant Thornton Sweden AB

Anders Noaksson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Sköldpaddan 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1604821

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Sköldpaddan 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1604821

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>