

Årsredovisning

för

Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad

773200-1057

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Klippan 47 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter. Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå

11 st 1 rum

6 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

2 st lokaler

Den totala boytan är 1 382 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera. Reparation och undrethåll av fastigheten har skett till normal omfattning under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Yosef Zied	Ledamot	
Johan Hynynen	Ledamot	
Per Ejnelind	Ledamot	
Sam Aristidou	Ledamot	
Mia Högelin	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Utbetalningar och hyresavisering har skötts av Vänerförvaltning AB.

Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinare, LR-Revision
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-09.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2022. Ingen avgiftshöjning planerad för 2023.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall för 2022 utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 519 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Peter Hagman som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	965	935	906	846
Resultat efter finansiella poster	219	82	187	146
Sparande i kr per m ² totalyta	228	167	182	188
Räntekänslighet (%)	4	4	2	3
Energikostnad kr per m ² (kr)	173	180	166	181
Lån per m ² boyta (kr)	2 429	2 516	1 505	1 566
Årsavgift per m ² boyta (kr)	658	639	621	577
Soliditet (%)	27,1	23,0	30,6	25,3
Balansomslutning	4 865	4 763	3 341	3 276

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	378 040	11 713	439 739	170 800	81 719	1 082 011
Disposition av föregående års resultat				81 719	-81 719	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			81 719	-81 719		0
Årets resultat					218 806	218 806
Eget kapital 2022-12-31	378 040	11 713	521 458	170 800	218 806	1 300 817

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	170 800
Reservfond	11 713
Årets resultat	218 807
Återstår till föreningsstämmans förfogande	401 320
Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så reservering fond för yttre underhåll	52 200
att i ny räkning överföres	349 120
	401 320

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	965 343	934 974
Övriga rörelseintäkter		8 830	5 874
Summa rörelseintäkter		974 173	940 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-593 281	-649 675
Övriga kostnader	4	-55 784	-80 652
Personalkostnader och arvoden	5	-13 142	-13 142
Avskrivningar	6	-45 000	-45 000
Summa rörelsekostnader		-707 207	-788 469
Resultat före finansiella poster		266 966	152 379
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader för fastighetslån		-48 172	-70 660
Summa finansiella poster		-48 159	-70 660
Resultat efter finansiella poster		218 807	81 719
Årets resultat		218 807	81 719

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 537 735	3 582 735
Egen lokal		8 550	8 550
Summa materiella anläggningstillgångar		3 546 285	3 591 285
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>			
Kabel-TV anläggning		52 069	52 069
Summa övriga anläggningstillgångar		52 069	52 069
Summa anläggningstillgångar		3 598 354	3 643 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattekonto		11 478	6 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 903	62 546
Kortfristiga fordringar		74 381	68 790
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 192 416	1 050 927
Summa kassa och bank		1 192 416	1 050 927
Summa omsättningstillgångar		1 266 797	1 119 717
SUMMA TILLGÅNGAR		4 865 151	4 763 071

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		378 040	378 040
Reservfond		11 713	11 713
Fond för yttre underhåll		521 458	439 738
Summa bundet eget kapital		911 211	829 491
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		170 800	170 800
Årets resultat		218 807	81 719
Summa fritt eget kapital		389 607	252 519
Summa eget kapital		1 300 818	1 082 010
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	2 737 500	3 477 480
Summa långfristiga skulder		2 737 500	3 477 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		618 728	0
Leverantörsskulder		31 384	36 982
Övriga kortfristiga skulder		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	112 668	105 546
Inre fond medlemmarna		61 053	61 053
Summa kortfristiga skulder		826 833	203 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 865 151	4 763 071

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets 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	909 302	883 479
KabelTv	47 040	44 520
Hyror garage och parkeringsplatser	9 000	6 975
	965 342	934 974

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighesskötsel	26 552	26 552
Reparation och underhåll	50 695	103 891
El	13 664	16 693
Uppvärmning	189 206	199 380
Vatten och avlopp	36 497	33 190
Renhållning/sophämtning	21 295	19 425
Fastighetsförsäkring	41 289	39 238
Tomträttsavgäld	129 188	129 188
Kabel tv kostnad	47 816	46 410
Trädgårdskostnader	7 684	1 108
Fastighetsskatt	18 123	23 344
Diverse övr kostnader	11 003	5 589
Förbrukningsmaterial	269	5 667
	593 281	649 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	10 125	10 125
Förvaltningskostnader	34 428	34 230
Konsultkostnader	0	29 319
Övriga föreningskostnader	11 231	6 978
	55 784	80 652

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 142	3 142
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 142	13 142

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	3 296 986
Inköp balkonger		1 581 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	4 878 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 295 881	-1 250 881
Årets avskrivningar	-45 000	-45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 881	-1 295 881
Utgående redovisat värde	3 537 735	3 582 735
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	7 600 000
	17 400 000	16 800 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 525	9 709
Vänerförvaltning AB	0	8 589
Tomträttsavgäld	32 297	32 297
Fastighetsskötsel	6 904	0
Tele 2	13 177	11 951
Summa	62 903	62 546

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,19	2023-11-24	16 252	146 228
Swedbank	1,53	2023-08-25	30 000	397 500
Swedbank	1,38	2024-04-11	37 500	1 368 750
Swedbank	1,27	2025-04-25	37 500	1 443 750
Totalt			121 252	3 356 228
Kortfristig del av långfristig skuld				-618 728

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 121 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 749 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	4 209	4 400
Värme	29 165	29 807
Sociala kostnader	3 142	0
El	0	3 831
Avgift	0	20
Förskottshyror/avgifter	76 153	67 487
Summa	112 669	105 545

Karlstad

Peter Hagman
Ordförande

Yosef Zied
Ledamot

Johan Hynynen
Ledamot

Per Ejnelind
Ledamot

Sam Aristidou
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.