



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Brf Malmtorgsgatan 11
769609-9121



Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring bostadsrättstillägg ingår <u>inte</u>
Tele2	Kabel-TV, Bredband
Nordisk hiss	Hiss

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift ca 799 kr per m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens värdeår är 1971. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	930	931	924	925
Resultat efter finansiella poster	137	49	99	-36
Lån per m ² (kr)	6 977,0	7 130,0	7 284,0	7 437,0
Räntekänslighet (%)	8,6	8,8	9,0	9,3
Årsavgift per m ² (kr)	799,0	799,0	799,0	799,0
Energikostnad per m ² (kr)	202,0	217,0	188,0	202,0
Sparande per m ² (kr)	305,0	308,0	297,0	343,0
Balansomslutning	13 075	13 100	13 223	13 268
Soliditet (%)	44,4	43,3	42,5	41,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	3 339 709	664 803	696 970	919 210	49 039	5 669 731
Disposition av föregående års resultat				49 039	-49 039	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			42 900	-42 900		0
Årets resultat					137 337	137 337
Eget kapital 2022-12-31	3 339 709	664 803	739 870	925 349	137 337	5 807 068

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	925 348
Årets resultat	137 337
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 062 685

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	45 400
att till yttre fond frivilligt, reserveras	23 270
att i ny räkning överföres	994 015
Att balansera i ny räkning	1 062 685

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	930 065	930 668
Summa rörelseintäkter		930 065	930 668
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-472 631	-561 220
Övriga externa kostnader	4	-51 188	-53 346
Personalkostnader och arvoden	5	-14 456	-14 456
Avskrivningar	6	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-688 275	-779 022
Resultat före finansiella poster		241 790	151 646
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		666	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 119	-102 607
Summa finansiella poster		-104 453	-102 607
Resultat efter finansiella poster		137 337	49 039
Årets resultat		137 337	49 039

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 728 770	11 878 770
Summa materiella anläggningstillgångar		11 728 770	11 878 770
Summa anläggningstillgångar		11 728 770	11 878 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	3 588	11 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 946	54 884
Summa kortfristiga fordringar		66 534	66 779
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 279 541	1 154 048
Summa kassa och bank		1 279 541	1 154 048
Summa omsättningstillgångar		1 346 075	1 220 827
SUMMA TILLGÅNGAR		13 074 845	13 099 597

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 339 709	3 339 709
Upplåtelseavgifter		664 803	664 803
Fond för yttre underhåll		739 870	696 970
Summa bundet eget kapital		4 744 382	4 701 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		925 348	919 210
Årets resultat		137 337	49 039
Summa fritt eget kapital		1 062 685	968 249
Summa eget kapital		5 807 067	5 669 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 656 763	6 301 495
Summa långfristiga skulder		6 656 763	6 301 495
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	431 508	942 784
Leverantörsskulder		46 433	43 519
Skatteskulder		14	0
Övriga skulder		3 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	129 760	142 068
Summa kortfristiga skulder		611 015	1 128 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 074 845	13 099 597

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		137 337	49 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 000	150 000
Betald skatt		8 321	-6 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		295 658	192 883
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 061	30 409
Förändring av leverantörsskulder		2 914	-32 918
Förändring av kortfristiga skulder		-9 010	16 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		281 501	206 577
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-156 008	-156 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 008	-156 008
Årets kassaflöde		125 493	50 569
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 154 048	1 103 479
Likvida medel vid årets slut		1 279 541	1 154 048

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

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 aviseras 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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 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	820 536	820 539
Hyror	30 729	30 729
Bilplatser	78 800	79 400
Summa	930 065	930 668

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, bolag	54 697	51 547
Reparation och underhåll	22 862	114 197
Hiss	3 787	2 188
El	37 323	21 339
Värme	137 739	147 004
Vatten och avlopp	30 098	51 795
Renhållning	37 862	33 988
Fastighetsförsäkring	27 283	26 456
Kabel-TV	84 407	81 794
Fastighetsavgift	31 670	30 100
Övriga driftskostnader	4 903	813
Summa	472 631	561 221

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 750	8 688
Förvaltningskostnader	33 918	33 808
Övriga föreningskostnader	8 520	10 850
Summa	51 188	53 346

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	11 000	11 000
Sociala avgifter	3 456	3 456
Summa	14 456	14 456

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 506	14 000 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 506	14 000 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 121 736	-1 971 736
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 271 736	-2 121 736
Utgående redovisat värde	11 728 770	11 878 770
Taxeringsvärde Domaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	9 729 000	8 092 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	6 200 000
Summa	15 129 000	14 292 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	9 913 770	10 063 770
Bokfört värde mark	1 815 000	1 815 000
Summa	11 728 770	11 878 770

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 588	10 339
Skattefordran	0	1 556
Summa	3 588	11 895

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	12 963	0
Fastighetsförsäkring	23 308	21 557
Kabel-TV	22 095	20 339
Ekonomisk förvaltning	0	8 469
Bostadsrätterna	4 580	4 520
Summa	62 946	54 885

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,60	2023-02-10	75 000	350 500
Stadshypotek	1,33	2025-06-01	33 076	2 869 243
Stadshypotek	1,13	2025-12-30	19 208	1 709 456
Stadshypotek	1,47	2026-12-30	18 724	1 704 072
Stadshypotek	3,33	2026-06-01	10 000	455 000
Totalt			156 008	7 088 271
Avgår kortfristig del				-431 508
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 656 763

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Handelsbanken. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 308 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	6 099	5 282
Förskottshyror/avgifter	76 862	90 752
EL	6 174	2 978
Fjärrvärme	21 262	21 590
Renhållning	4 268	3 073
Revision	9 000	9 000
Sociala avgifter	3 457	6 756
Övrigt	2 638	2 638
Summa	129 760	142 069

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa	9 000 000	9 000 000

Karlstad 2023-

Fredrik Karlsson
Ordförande

Malena Magnusson
Ledamot

Mikael Gustafsson
Ledamot

Anette Bodinger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Anders Hernström
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

Malmtorgsgatan 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1598160

*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>