

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sommarroparken i Karlstad
769621-4605



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sommarroparken i Karlstad

769621-4605

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sommarroparken 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenborg 11 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

26 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 029 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Dina Försäkringar Väst*. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt antagen underhållsplan. 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 2022-04-25 haft följande sammansättning:

Zuzana Solcanska	Ordförande
Rikard Axinger	Ledamot
Birgitta Moll	Ledamot
Martin Eriksson	Ledamot

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 30 500 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Anders Eliasson	Ordinarie
Urban Johansson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2011.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele 2	Kabel-TV, bredband
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har inget att rapportera.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningslägenhet i trapphus 1B. Här finns även en bastu och relax.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är ca 576 kr per m². Fr.o.m. 2023-01-01 höjdes avgifterna med 14%. Ökningen är en följd av ökade räntor på föreningens lån samt rådande inflation.

Kommunal fastighetsavgift

Ombyggnadsår 2012. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 313	1 236	1 249	1 250
Resultat efter finansiella poster	-168	-206	-74	-102
Lån per m ² bostadsyta (Kr)	6 479	6 520	6 561	6 602
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Årsavgift per m ² bostadsyta (Kr)	576	576	576	576
Energikostn. per m ² bost.yta (Kr)	168	144	121	137
Sparande per m ² bostadsyta (Kr)	99	94	134	195
Soliditet (%)	67,6	67,7	67,6	67,6
Balansomslutning tkr	41 662	41 891	42 225	42 375

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	29 149 171	378 000	-970 765	-206 390	28 350 016
Disposition av föregående års resultat:			-206 390	206 390	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		54 000	-54 000		0
Årets resultat				-168 486	-168 486
Eget kapital 2022-12-31	29 149 171	432 000	-1 231 155	-168 486	28 181 530

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 231 155
årets förlust	-168 486
	-1 399 641

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 000
i ny räkning överföres	-1 453 641
	-1 399 641

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	1 313 326	1 235 799
Summa rörelseintäkter		1 313 326	1 235 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-853 601	-849 482
Övriga externa kostnader	4	-81 954	-74 295
Personalkostnader	5	-42 205	-45 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-328 000	-328 000
Summa rörelsekostnader		-1 305 760	-1 297 328
Rörelseresultat		7 566	-61 529
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 052	-144 861
Summa finansiella poster		-176 052	-144 861
Resultat efter finansiella poster		-168 486	-206 390
Resultat före skatt		-168 486	-206 390
Årets resultat		-168 486	-206 390

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 083 171	40 411 171
Summa materiella anläggningstillgångar		40 083 171	40 411 171
Summa anläggningstillgångar		40 083 171	40 411 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 448	18 243
Summa kortfristiga fordringar		54 469	18 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 524 362	1 461 379
Summa kassa och bank		1 524 362	1 461 379
Summa omsättningstillgångar		1 578 831	1 479 633
SUMMA TILLGÅNGAR		41 662 002	41 890 804

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 149 171	29 149 171
Fond för yttre underhåll		432 000	378 000
Summa bundet eget kapital		29 581 171	29 527 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 231 155	-970 765
Årets resultat		-168 486	-206 390
Summa fritt eget kapital		-1 399 641	-1 177 155
Summa eget kapital		28 181 530	28 350 016
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	13 229 105
Summa långfristiga skulder		0	13 229 105
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 145 765	0
Leverantörsskulder		43 160	73 943
Skatteskulder		108 079	103 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	183 468	134 353
Summa kortfristiga skulder		13 480 472	311 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 662 002	41 890 804

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-168 486	-206 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	328 000	328 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	159 514	121 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 216	78 252
Förändring av leverantörsskulder	-30 783	-55 636
Förändring av kortfristiga skulder	53 807	5 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 322	149 746
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-83 340	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 340	-83 340
Årets kassaflöde	62 982	66 406
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 461 379	1 397 339
Likvida medel vid årets slut	1 524 361	1 463 745

Noter

Not 1 Redovisning- 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 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.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas 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 bostadsyta.

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	1 168 104	1 168 140
Hysesintäkter p-platser	72 422	59 490
Övriga intäkter	61 050	1 000
Hyror lokaler	0	3 870
Övernattningsslägenhet	11 750	3 300
Summa	1 313 326	1 235 800

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	57 114	46 470
OVK	20 469	0
Rep och underhåll	49 923	117 087
El	55 281	31 721
Energioptimering	19 194	28 155
Värme	202 601	192 558
Vatten och avlopp	81 310	65 438
Renhållning	39 631	34 099
Snöröjning	22 105	12 752
Fastighetsförsäkring	27 129	25 876
Tomträttsavgäld	179 552	179 552
Comhem	32 652	31 419
Fastighetsavgift	56 136	52 524
Trädgårdskostnader	1 170	688
Securitas	5 103	4 840
Övriga driftskostnader	4 231	26 304
Summa	853 601	849 483

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	13 823	12 456
Förvaltningskostnader	46 500	46 500
Konsultkostnader	5 250	0
Övriga föreningskostnader	16 381	15 339
Summa	81 954	74 295

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	30 500	30 500
Löner	2 665	5 183
Sociala kostnader	9 040	9 831
Reserers	0	37
Totalt	42 205	45 551

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Ingående avskrivningar	-2 738 000	-2 410 000
Årets avskrivningar	-328 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 066 000	-2 738 000
Utgående redovisat värde	40 083 171	40 411 171
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	7 400 000
Totalt	29 200 000	27 200 000
Bokfört värde byggnader	40 083 171	40 411 171
Totalt	40 083 171	40 411 171

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 270	0
Tele 2	7 291	6 618
Vänerförvaltning AB	0	11 625
Avgäld	44 888	0
Summa	54 449	18 243

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,12	2023-02-28	0	5 000 000
SEB	3,28	2023-02-28	83 340	3 645 765
SEB	3,28	2023-02-28	0	4 500 000
Summa			83 340	13 145 765
Avgår kortfristig del				13 145 765
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 12 729 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	5 809	2 300
Förskottsbetalda avgifter	118 396	93 310
Stadsnät	475	0
Revision	15 000	14 527
Värme	30 478	21 216
El	10 190	3 000
Renhållning	3 120	0
Summa	183 468	134 353

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
Summa	15 000 000	15 000 000

Karlstad 2023-

Zuzana Solcanska
Ordförande

Rickard Axinger
Ledamot

Birgitta Moll
Ledamot

Martin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Anders Eliasson
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

Sommarroparken22.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1603241

*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>