

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Terrassen
716411-2083



Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Terrassen 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 Braxen 6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter. Dessutom finns 1 lokaler och garage med plats för 26 bilar.

Lägenhetsfördelning:

11 st 2 rum och kök	708,5 m ²
11 st 3 rum och kök	908,5 m ²
4 st 4 rum och kök	379,0 m ²
2 st 5 rum och kök	234,5 m ²
	2.230,5 m ²

Den totala boytan är 2.230 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Egeryds i Karlstad om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens adress är Nygatan 7-11.

Under året har 1 (4) överlåtelse skett.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Hjärtorward Blomberg har varit vicevärd.

Verksamhet under året som gått

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Dessutom har följande utförts;

- Solceller har installerats
- Besiktning av balkonger
- Byte av dörrar

Verksamhet under det kommande året

Föreningen har ett kommande projekt för åtgärder av föreningens balkonger.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hjorward Blomberg	Ordförande
Ullastina Lambrecht	Ledamot
William Östman	Ledamot
Lisbeth Karlsson	Ledamot
Petra Blomberg	Ledamot
Tommy Andersson	Ledamot utsedd av HSB
Robert Gustavsson	Suppleant

I tur att avgå är Hjorward Blomberg, Ullastina Lambrecht och William Östman.

Föreningens firma tecknas, styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6(5) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 26 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Stefan Mott godkänd revisor LR-Revision.

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar 2003 för bostadsrättsförening och har registrerats hos Bolagsverket 2005-03-31.

Ändring av stadgar till 2011-års normalstadgar beslutades vid 2015 års stämma. På årsstämman 2016 skedde omröstning av beslut nr 2 för ändring av nya stadgar.

Årsavgift

Genomsnittlig årsavgift är 740 kr per kvm/år.

Fastighetsavgift

Fr om 2022 betalas 1.519 kr per lägenhet i fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)

2022

2021

2020

2019

Nettoomsättning	1 788	1 777	1 648	1 514
Resultat efter finansiella poster	-15	398	203	178
Sparande i kr per m ² totalyta (kr)	333	387	308	257
Räntekänslighet (%)	4	4	5	6
Energikostnad kr per m ² (kr)	168	175	123	145
Lån per m ² boyta (kr)	3 183	3 268	3 353	3 438
Årsavgift per m ² boyta (kr)	740	735	678	616
Soliditet (%)	45,5	44,9	42,6	41,8
Balansomslutning	13 722	13 983	13 775	13 718
Soliditet (%)	46,2	45,5	43,2	41,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	1 376 001	1 500 000	2 987 060	398 281	6 261 342
Avsättning till yttrefond		250 000	-250 000		0
Disposition av föregående års resultat			398 281	-398 281	0
Årets resultat				-14 649	-14 649
Eget kapital 2021-12-31	1 376 001	1 750 000	3 135 341	-14 649	6 246 693

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 135 341
Årets resultat	-14 649
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 120 692

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	250 000
att i ny räkning överföres	2 870 692
	3 120 692

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	1 787 946	1 776 781
Övriga rörelseintäkter	3	90 151	96 310
Summa rörelseintäkter		1 878 097	1 873 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 327 469	-956 195
Övriga externa kostnader		-98 144	-123 802
Personalkostnader och arvoden	5	-118 829	-127 942
Avskrivningar	6	-223 524	-215 000
Summa rörelsekostnader		-1 767 966	-1 422 939
Resultat före finansiella poster		110 131	450 152
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader för fastighetslån		-124 781	-51 871
Summa finansiella poster		-124 780	-51 871
Resultat efter finansiella poster		-14 649	398 281
Årets resultat		-14 649	398 281

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 295 766	12 069 290
Summa materiella anläggningstillgångar		12 295 766	12 069 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i HSB		500	500
Andelar i solcellspark		208 314	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		208 814	500
Summa anläggningstillgångar		12 504 580	12 069 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 096	1 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 049	64 545
Summa kortfristiga fordringar		36 145	65 550
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 181 653	1 847 387
Summa kassa och bank		1 181 653	1 847 387
Summa omsättningstillgångar		1 217 798	1 912 937
SUMMA TILLGÅNGAR		13 722 378	13 982 727

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 376 001	1 376 001
Fond för yttre underhåll		1 750 000	1 500 000
Summa bundet eget kapital		3 126 001	2 876 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 135 341	2 987 060
Årets resultat		-14 649	398 281
Summa fritt eget kapital		3 120 692	3 385 341
Summa eget kapital		6 246 693	6 261 342
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	4 807 500	7 287 500
Summa långfristiga skulder		4 807 500	7 287 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 290 000	0
Leverantörsskulder		66 016	111 825
Fond för inre underhåll		16 321	16 321
Skatteskulder		0	1 991
Övriga kortfristiga skulder		7 450	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	97 120	95 510
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		191 278	201 238
Summa kortfristiga skulder		2 668 185	433 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 722 378	13 982 727

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-14 649	398 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	223 524	215 000
Övrigt	-3 082	-7 526

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

205 793 605 755

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	30 496	7 436
Förändring av leverantörsskulder	-45 809	-51 133
Förändring av kortfristiga skulder	-7 900	57 683

Kassaflöde från den löpande verksamheten

182 580 619 741

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-450 000	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-208 314	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-658 314 0

Finansieringsverksamheten

Amortering	-190 000	-189 750
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-190 000 -189 750

Årets kassaflöde

-665 734 429 991

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 847 387	1 417 396
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 181 653 1 847 387

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016: om "årsredovisningen i mindre företag".

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 21,4 procent.

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

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att avsättning sker av resultat i enlighet med underhållsplan.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid deklaration tax 2022 till 12.246.000 kr.

Fastigheten avskrivs enligt plan med 223 524 kr per år och motsvarar 1,4% på anskaffningsvärdet.

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

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

Bostadsrättsföreningen Terrassen i Karlstad är lagfaren ägare till Braxen 6, Karlstad.

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	1 649 701	1 639 251
Hyror	4 524	4 524
Hysesintäkter p-platser	133 721	133 006
Summa	1 787 946	1 776 781

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El debitering	86 969	93 825
Elavräkning	763	-115
Övriga intäkter	2 428	2 583
	90 160	96 293

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	22 061	53 848
Reparation och underhåll	533 478	249 133
Löpande underhåll hiss	43 836	17 371
El	151 959	159 164
Energioptimering	31 497	20 536
Värme	169 262	179 281
Vatten och avlopp	53 916	50 775
Renhållning	63 350	46 413
Snöröjning	11 181	13 795
Fastighetsförsäkring	26 299	23 798
Kabel-TV	43 064	38 791
Fastighetsskatt	41 338	32 852
Bredband	36 681	32 954
Fastighetsskötsel/trädgård	7 591	6 954
Div övriga kostnader	33 182	9 087
Förbrukningsmaterial	744	5 027
Lokalvård, bolag	46 006	14 400
Ovk, filter och ventilation	12 024	2 016
Summa	1 327 469	956 195

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	26 000	23 200
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Lön fastighetsskötsel	47 400	57 400
Sociala avgifter	27 229	29 142
Summa	118 629	127 742

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 425 375	16 425 375
Inköp	450 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875 375	16 425 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 356 085	-4 141 085
Årets avskrivningar	-223 524	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 579 609	-4 356 085
 Utgående redovisat värde	 12 295 766	 12 069 290
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	14 000 000
	35 800 000	33 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	26 299
Tele 2	7 741	8 261
Förutbetald bredband	0	13 000
Vänerförvaltning AB	0	12 254
Fast.skötsel	4 426	0
Telenor	10 650	4 731
Lokalvård	11 232	0
Summa	34 049	64 545

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	1,27	2024-04-30	100 000	3 107 500
Handelsbanken	2,3	2023-06-01	50 000	2 150 000
Handelsbanken	4,27	2024-09-30	40 000	1 840 000
Totalt			190 000	7 097 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-2 290 000

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Handelsbanken.(ej utnyttjad 2022-12-31).

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	30 341	14 540
Fjärrvärme dec	28 398	28 155
El	15 017	35 252
Upplupna revisionsarvoden 2021-2022	18 750	5 500
VärmlandsFastighetsservice	0	12 063
Arbetsgivaravgift	471	0
Renhållning	4 143	0
Summa	97 120	95 510

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ett kommande projekt för åtgärder av föreningens balkonger.

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	10 782 000	15 249 000

Karlstad

Hjorward Blomberg
Ordförande

William Östman
Ledamot

Lisbeth Karlsson
Ledamot

Petra Blomberg
Ledamod

Ullastina Lambrecht
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor
LR Revision

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

Terrassen 22.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1614503

*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

Terrassen 22.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1614503

*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>