

# Årsredovisning

för

## Brf Domaren i Karlstad

773200-1750

Räkenskapsåret

2022

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Domaren i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

### Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Domaren 11 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus belägna på Södra Klaragatan 6 samt Malmtorgsgatan 9

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

### Föreningen har inga uthyrda lokaler.

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Bastu kan nyttjas genom bokning.

Den totala boytan är 1 985 kvm för bostadsrätterna. Tomtareal är ca 1 500 kvm. 15 bilplatser med värmeuttag finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

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

### Fastighetens långsiktiga värde

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

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Åkerblom	Ledamot	Ordförande
Lena Nilsson	Ledamot	Kassör
Johan Knape	Ledamot	
Christina Ekström	Ledamot	
Viktor van Dalen	Ledamot	Sekreterare
Anita Rosenberg	Suppleant	
Annie Axelsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 20 000 kronor exkl. sociala avgifter.

### **Valberedning**

Katarina Persson och Anders Halvarsson

### **Revisor**

Carina Englund och Marie Rosendahl

### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-04-15.

## **Medlemsinformation**

### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

Fastighetsskötsel	HSB
Energioptimering	HSB
Ekonomisk förvaltning	Vänerförvaltning AB
Larmtjänst	Nordisk Hiss
Tele/bredband	Tele2 och Telenor
Sanering måsbon	Anticimex
Underhåll brandsläckare	CG Kull

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt två överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut 37 medlemmar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Reparation och underhåll har utförts i sedvanlig ordning.

Dessutom har

- Spolning och besiktning av stamrör utförts

### **Vår- och höststädning**

Vår- och höststädning genomfördes traditionsenligt med god uppslutning.

### **Glöggfest**

8 december hölls en trevlig glöggfest i vår föreningslokal Grottan.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett positivt resultat och kassaflöde för räkenskapsåret.

### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgifter är oförändrade från tidigare år. En kommande avgiftsökning är planerad tillandra kvartalet 2023 om ca 2%. Ökningen är en följd av ökade räntor på föreningens lån samt rådande inflation.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värde år 1955. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 652	1 652	1 652	1 652
Resultat efter finansiella poster	643	552	388	264
Sparande i kr per m <sup>2</sup> totalyta	404	391	407	221
Räntekänslighet (%)	8	8	8	8
Energikostnad kr per m <sup>2</sup>	186	216	188	213
Lån per m <sup>2</sup> boyta	6 170	6 221	6 266	6 311
Årsavgift per m <sup>2</sup> boyta	808	808	808	808
Soliditet (%)	22,8	19,3	16,3	14,1
Balansomslutning	16 237	15 806	15 351	15 037

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	36 705	1 907 036	560 959	552 321	<b>3 057 021</b>
Avsättning yttre fond		552 321	-552 321		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			552 321	-552 321	<b>0</b>
Årets resultat				643 793	<b>643 793</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 705</b>	<b>2 459 357</b>	<b>560 959</b>	<b>643 793</b>	<b>3 700 814</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	560 959
årets vinst	643 793
	<b>1 204 752</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	98 400
i ny räkning överföres	1 106 352
	<b>1 204 752</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 651 791	1 651 829
Övriga rörelseintäkter	3	125 816	88 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 777 607</b>	<b>1 740 165</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-787 995	-909 004
Övriga externa kostnader		-58 340	-61 915
Personalkostnader	5	-34 827	-34 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 000	-90 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-971 162</b>	<b>-1 095 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>806 445</b>	<b>645 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 659	-92 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 652</b>	<b>-92 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>643 793</b>	<b>552 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>643 793</b>	<b>552 321</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>643 793</b>	<b>552 321</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 437 124	13 527 124
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 437 124</b>	<b>13 527 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 437 124</b>	<b>13 527 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		923	0
Övriga fordringar		6 117	5 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 713	57 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 753</b>	<b>63 752</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 780 932	2 215 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 780 932</b>	<b>2 215 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 799 685</b>	<b>2 279 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 236 809</b>	<b>15 806 221</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 705	36 705
Fond för yttre underhåll		2 459 357	1 907 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 496 062</b>	<b>1 943 742</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		560 959	560 959
Årets resultat		643 793	552 321
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 204 752</b>	<b>1 113 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 700 814</b>	<b>3 057 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	12 148 000	12 348 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 148 000</b>	<b>12 348 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	0
Leverantörsskulder		44 822	178 714
Skatteskulder		899	11 870
Övriga skulder		12 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	230 024	210 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>387 995</b>	<b>401 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 236 809</b>	<b>15 806 221</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		643 793	552 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		90 000	90 000
Betald skatt		-11 094	135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>722 699</b>	<b>642 456</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-923	0
Förändring av kortfristiga fordringar		46 045	-1 598
Förändring av leverantörsskulder		-133 892	18 028
Förändring av kortfristiga skulder		31 657	-24 886
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>665 586</b>	<b>634 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-100 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>565 586</b>	<b>544 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 215 345	1 671 345
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 780 931</b>	<b>2 215 345</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämplande 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	1 604 091	1 604 129
Hyror garage och parkeringsplatser	47 700	47 700
	<b>1 651 791</b>	<b>1 651 829</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El debitering	58 532	69 230
Övriga intäkter	59 384	4 303
Övernattningsslgh	7 900	14 800
	<b>125 816</b>	<b>88 333</b>

Övriga intäkter omfattar i huvudsak avskriven leverantörsskuld om 55 tkr från 2012.

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	82 857	100 713
Reo och underhåll	69 111	134 273
Löpande underhåll hiss	29 393	14 087
El	84 703	94 656
Värme	257 790	266 691
Vatten och avlopp	27 222	67 578
Renhållning	44 403	40 299
Fastighetsförsäkring	38 946	37 389
Comhem	44 308	43 398
Trädgårdskostnader	25 178	41 232
Snöröjning	10 795	4 098
Energioptimering	21 055	0
Fastighetsavgift	34 298	40 582
Övriga driftskostnader	11 287	15 265
Telefon och porto	6 648	5 684
Kontorsinventarier	0	3 060
	<b>787 994</b>	<b>909 005</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden	20 000	18 500
Löner	8 004	9 000
Sociala kostnader	6 823	6 636
<b>Totala löner</b>	<b>34 827</b>	<b>34 136</b>

### Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 351 960	17 351 960
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 351 960</b>	<b>17 351 960</b>
Ingående avskrivningar	-3 824 836	-3 734 836
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 914 836</b>	<b>-3 824 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 437 124</b>	<b>13 527 124</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	12 600 000
	<b>32 800 000</b>	<b>30 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	17 298 200	17 298 200
Bokfört värde mark	53 760	53 760
	<b>17 351 960</b>	<b>17 351 960</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	38 946
Tele2	11 713	7 688
Vänerförvaltning AB	0	11 124
	<b>11 713</b>	<b>57 758</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	3,17	2023-12-24	100 000	12 248 000
			<b>100 000</b>	<b>12 248 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-100 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 100 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 11 748 000 kr.

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	19 438	6 500
El	10 085	10 552
Värme	42 068	42 279
Upplupet revisionsarvode	0	3 630
Sociala kostnader	6 823	7 800
Renhållning	4 317	0
Div	3 501	4 075
Förskottsbetalda avgifter	143 791	135 780
	<b>230 023</b>	<b>210 616</b>

Karlstad



Lars Åkerblom  
Ordförande



Johan Knappe  
Ledamot



Viktor Van Dalen  
Sekreterare



Christina Ekström  
Ledamot



Lena Nilsson  
Kassör

## Revisionsberättelse

### För Bostadsrättsföreningen Domaren i Karlstad

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens förvaltning för  
Räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

Granskningen har genomförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen.

Att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad

2023-05-04

  
Carina Englund

  
Mari Rosendal