

Årsredovisning

Brf BoKlok Brage
769605-9141



Styrelsen för Brf Bo Klok Brage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

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).

Detta är föreningens 22:a verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Brage 15 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i två våningar med totalt 18 bostadsrätter.

Fastigheterna är belägna på Sjömansplan 2, 4 och 6 på Herrhagen i Karlstad.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

10 st 2-3 rum och kök

2 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 1 035 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm boarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Lindahl	Ordförande
Anna-Karin Öman	Sekreterare
Frida Andersson	Ledamot
Marie Andersson	Ledamot
Per Johansson	Suppleant

Föreningens firma har tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har haft 4 styrelsemöten samt flera telefonmöten under 2022.

Arvode till styrelsen har utgått med 16 000 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Isabell Ågren Ordinarie

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Eldebiteringen höjdes från och med kvartal 4 2022 på grund av de ökande elkostnaderna.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2022. Genomsnittlig avgift är 758 kr per kvm.

Fr.o.m 2023-04-01 höjdes avgifterna med 6 % för att hantera de ökade kostnaderna i föreningen.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2002 och har åsatts värdeår 2002. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2003-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2013 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Vänerförvaltning AB sköter den ekonomiska fastighetsförvaltningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	911	888	885	902
Resultat efter finansiella poster	167	185	199	-194
Lån per m ² bostadsyta (Kr)	7 461	7 632	8 190	8 357
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11
Årsavgift per m ² bostadsyta (Kr)	758	758	758	758
Energikostn. per m ² bost.yta (Kr)	267	213	182	205
Sparande per m ² (Kr)	278	303	335	340
Soliditet (%)	39,1	38,0	35,5	34,1
Balansomslutning	13 084	13 027	13 422	13 382

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	3 600 000	0	511 935	656 944	185 097	4 953 976
Disposition av föregående års resultat:				185 097	-185 097	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			31 000	-31 000		0
Årets resultat					166 954	166 954
Eget kapital 2022-12-31	3 600 000	0	542 935	811 041	166 954	5 120 930

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	811 041
årets vinst	166 954
	977 995
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 000
i ny räkning överföres	946 995
	977 995

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	911 421	887 817
Summa rörelseintäkter		911 421	887 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-405 874	-392 197
Övriga externa kostnader	4	-53 017	-39 289
Personalkostnader	5	-19 942	-22 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-121 000	-121 000
Summa rörelsekostnader		-599 833	-575 139
Rörelseresultat		311 588	312 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 342	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 976	-127 581
Summa finansiella poster		-144 634	-127 581
Resultat efter finansiella poster		166 954	185 097
Resultat före skatt		166 954	185 097
Årets resultat		166 954	185 097

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 465 897	12 586 897
Summa materiella anläggningstillgångar		12 465 897	12 586 897
Summa anläggningstillgångar		12 465 897	12 586 897
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 515	5 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 805	25 489
Summa kortfristiga fordringar		26 320	31 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 403	409 232
Summa kassa och bank		591 403	409 232
Summa omsättningstillgångar		617 723	440 287
SUMMA TILLGÅNGAR		13 083 620	13 027 184

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 600 000

3 600 000

Fond för yttre underhåll

542 935

511 935

Summa bundet eget kapital

4 142 935

4 111 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

811 041

656 944

Årets resultat

166 954

185 097

Summa fritt eget kapital

977 995

842 041

Summa eget kapital

5 120 930

4 953 976

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

5 140 776

7 899 076

Summa långfristiga skulder

5 140 776

7 899 076

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 581 400

0

Leverantörsskulder

51 739

47 371

Skatteskulder

247

9 551

Övriga skulder

4 800

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

183 728

117 210

Summa kortfristiga skulder

2 821 914

174 132

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 083 620

13 027 184

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	166 954	185 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	121 000	121 000
Övrigt	-10 253	309

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

277 701 306 406

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	5 684	2 508
Förändring av leverantörsskulder	4 368	1 710
Förändring av kortfristiga skulder	71 318	-4 007

Kassaflöde från den löpande verksamheten

359 071 306 617

Finansieringsverksamheten

Amortering	-176 900	-577 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 900	-577 836

Årets kassaflöde

182 171 -271 219

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 409 232 680 451

Likvida medel vid årets slut

591 403 409 232

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 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.

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt plan 0,9%. Ca 106 år.

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	784 092	784 092
Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
El debitering	72 504	58 003
Övriga intäkter	11 625	2 521
Summa	911 421	887 816

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	0	7 597
El	100 109	52 646
Värme	121 486	130 848
Vatten och avlopp	54 723	37 334
Renhållning	15 433	13 692
Fastighetsförsäkring	28 003	27 279
Kabel-TV	55 647	54 749
Fastighetsavgift	27 153	26 262
Trädgårdskostnader	0	5 499
Övriga driftskostnader	3 319	14 102
Obligatorisk vent kontroll	0	22 190
Summa	405 873	392 198

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	28 315	28 222
Konsultkostnader	5 100	0
Övriga föreningskostnader	16 602	8 066
Summa	53 017	39 288

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	16 000	16 998
Sociala avgifter	3 942	5 655
Totalt	19 942	22 653

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 328 000	14 328 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 328 000	14 328 000
Ingående avskrivningar	-1 741 103	-1 620 103
Årets avskrivningar	-121 000	-121 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 862 103	-1 741 103
Utgående redovisat värde	12 465 897	12 586 897
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	6 000 000
Totalt	21 800 000	18 800 000
Bokfört värde byggnader	10 965 897	11 086 897
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
Totalt	12 465 897	12 586 897

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 689	4 508
Tele 2	15 116	13 911
Vänerförvaltning AB	0	7 070
Summa	19 805	25 489

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,49	2024-12-20	13 016	2 581 838
Swedbank	4,14	2027-09-24	9 884	2 581 838
Swedbank	3,492	3 mån	154 000	2 558 500
Summa			176 900	7 722 176
Kortfristig del av långfristig skuld				-2 581 400
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				5 140 776

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 838 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	53 207	11 350
Upplupen El	18 745	7 727
Arvoden	9 805	8 000
Revisionsarvoden	3 000	6 000
Soc.avgifter	3 000	0
Fjärrvärme	18 316	18 857
Renhållning	1 311	0
Förskottsbetalda avgifter	76 344	65 276
Summa	183 728	117 210

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 800 000	10 800 000
Totalt	10 800 000	10 800 000

Karlstad 2023-

Patrik Lindahl
Ordförande

Anna-Karin Öman
Sekreterare

Frida Andersson
Ledamot

Marie Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Isabell Ågren
Revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

BoklokBrage22.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1600177

*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>