

Årsredovisning 2022

Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad

769635-0904



Styrelsen för Bostadsrättsförening Bryggpalatset 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 fastighet Barken 9 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Barken 9 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter och ett gemensamt garage med 42 p-platser under byggnaderna.

Lägenhetsfördelning

4st 1 rok
11st 2 rok
20st 3 rok
10st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 821 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2018-2019. Värdeår 2019.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. 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 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ledamot	Ordförande
Therese Jonasson	Ledamot	
Peter Lundgren	Ledamot	
Hans Malmberg	Ledamot	
Annika Billqvist	Ledamot	
Åsa Kjellman	Suppleant	
Anders Tjernberg	Suppleant	
Siren Torp	Suppleant	
Lars Walander	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2022 hållit elva protokollförda sammanträden. Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

Valberedning

Helena Sääker

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-07

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

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

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt, se kassaflödesanalys på sida 7. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift är ca. 635 kr per m². Från och med 1/1 -2023 höjdes årsavgifterna med 13%.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034). Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 832	2 803	2 789	633
Resultat efter finansiella poster	-301	-87	-38	-210
Lån per m ² (kr)	12 648,0	12 835,0	13 151,0	13 377,0
Räntekänslighet %	19,9	20,2	20,7	92,0
Årsavgift per m ² (kr)	635,0	635,0	635,0	635,0
Energikostnad per m ² (kr)	221,0	174,0	138,0	48,5
Sparande per m ² (kr)	250,0	307,0	303,0	23,0
Balansomslutning	172 974	173 857	175 279	176 077
Soliditet (%)	71,6	71,4	70,9	70,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 547 000	223 900	-472 223	-87 324	124 211 353
Disposition av föregående års resultat:			-87 324	87 324	0
Reservering till yttre fond		223 900	-223 900		0
Årets resultat				-300 540	-300 540
Belopp vid årets utgång	124 547 000	447 800	-783 447	-300 540	123 910 813

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-783 448
Årets resultat	-300 540
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 083 988

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	310 098
I ny räkning överföres	-1 394 086
Att balansera i ny räkning	-1 083 988

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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	2 832 215	2 802 716
Övriga rörelseintäkter	3	288 460	271 245
Summa rörelseintäkter		3 120 675	3 073 961
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 395 914	-1 179 552
Underhållskostnader		-15 868	-37 328
Övriga externa kostnader	5	-138 246	-103 524
Personalkostnader och arvoden	6	-32 324	-32 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 236 144	-1 221 644
Summa rörelsekostnader		-2 818 496	-2 574 372
Rörelseresultat		302 179	499 589
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 719	-586 913
Summa finansiella poster		-602 719	-586 913
Resultat efter finansiella poster		-300 540	-87 324
Årets resultat		-300 540	-87 324

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 580 887	172 761 537
Byggnadsinventarier	8	180 982	163 976
Pågående nyanläggning	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		171 761 869	172 925 513
Summa anläggningstillgångar		171 761 869	172 925 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 506	62 094
Summa kortfristiga fordringar		59 527	62 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 152 245	869 171
Summa kassa och bank		1 152 245	869 171
Summa omsättningstillgångar		1 211 772	931 280
SUMMA TILLGÅNGAR		172 973 641	173 856 793

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 547 000	124 547 000
Fond för yttre underhåll		447 800	223 900
Summa bundet eget kapital		124 994 800	124 770 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-783 448	-472 224
Årets resultat		-300 540	-87 324
Summa fritt eget kapital		-1 083 988	-559 548
Summa eget kapital		123 910 812	124 211 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 632 700	34 142 700
Summa långfristiga skulder		33 632 700	34 142 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 698 300	14 898 300
Leverantörsskulder		117 806	111 644
Skatteskulder		59 940	52 560
Övriga skulder		12 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	541 333	440 237
Summa kortfristiga skulder		15 430 129	15 502 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 973 641	173 856 793

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-300 540

-87 324

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 236 144

1 221 644

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

935 604

1 134 320

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 588

23 563

Förändring av kortfristiga skulder

127 383

-124 597

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 065 575

1 033 286

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-72 500

-186 340

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-72 500

-186 340

Finansieringsverksamheten

Amortering

-710 000

-1 210 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-710 000

-1 210 000

Årets kassaflöde

283 075

-363 054

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

869 171

1 232 224

Likvida medel vid årets slut

1 152 246

869 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

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.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Genomsnittlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.
Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet 7 AB, 559046-6404, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 18 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

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

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	2 427 549	2 427 542
Hyror garage och parkeringsplatser	404 666	375 180
Summa	2 832 215	2 802 722

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elintäkter	178 680	153 944
Vattenintäkter	82 653	86 377
Övernattningslägenhet	24 250	20 750
Övriga intäkter	2 878	4 799
Summa	288 461	265 870

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	79 988	90 000
Lokalvård och städ	15 000	0
Filter och ventilation	23 233	15 650
Hiss	49 963	50 836
El	482 271	335 651
Fjärrvärme	244 988	259 153
Vatten och avlopp	116 105	68 363
Renhållning	102 189	88 151
Snöröjning och halkbekämpning	15 811	5 861
Fastighetsförsäkring	24 722	23 315
Kabel-TV	131 792	126 066
Trädgårdskostnader	12 095	9 987
Fastighetsskatt	33 660	26 280
Gemensamhetsanläggning	24 905	41 975
Övrigt	39 190	38 265
Summa	1 395 912	1 179 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	20 489	19 893
Förvaltningskostnader	57 830	56 251
Konsultkostnader	29 713	0
Telefon och porto mm.	30 214	27 380
Summa	138 246	103 524

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 324	7 324
Summa	32 324	32 324

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	175 418 000	175 418 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 418 000	175 418 000
Ingående avskrivningar	-2 656 463	-1 475 813
Årets avskrivningar	-1 180 650	-1 180 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 837 113	-2 656 463
Utgående redovisat värde	171 580 887	172 761 537
Taxeringsvärde Barken 9		
Taxeringsvärden byggnader	103 366 000	74 628 000
Taxeringsvärden mark	23 000 000	27 000 000
Summa	126 366 000	101 628 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	70 808 844	71 989 494
Bokfört värde mark	100 772 043	100 772 043
Summa	171 580 887	172 761 537

Not 8 Byggnadsinventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	204 970	0
Årets investeringar	72 500	186 340
Omklassificeringar	0	18 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 470	204 970
Ingående avskrivningar	-40 994	0
Årets avskrivningar	-55 494	-40 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 488	-40 994
Utgående redovisat värde	180 982	163 976

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 9 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	18 630
Omklassificering byggnadsinventarier	0	-18 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 163	0
Fastighetsförsäkring	17 338	16 054
Kabel-TV	33 005	31 583
Ekonomisk förvaltning	0	14 457
Summa	59 506	62 094

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea hypotek	2,722	2023-11-16	0	10 192 200
Nordea hypotek	2,873	2023-11-29	200 000	3 996 100
Nordea hypotek	1,250	2024-11-20	510 000	34 142 700
			710 000	48 331 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-14 698 300
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				33 632 700

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 510 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 45 781 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	289 116	250 573
Räntor	86 290	54 325
El	92 200	73 822
Fjärrvärme	37 605	38 609
Renhållning	8 823	7 907
Revision	15 000	15 000
Övrigt	12 299	0
Summa	541 333	440 236

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Summa	51 000 000	51 000 000

Karlstad 2023-

Mikael Olsson
Ordförande

Peter Lundgren
Ledamot

Hans Malmberg
Ledamot

Therese Jonasson
Ledamot

Annika Billqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 6820e742-3abc-45f5-acee-c0cf26524ede

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Bryggpalatset 2022 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-04-14 16:54:30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-04-14**.

Billqvist, Ulla Annika

abillqvist@gmail.com

2023-04-14



Malmberg, Hans Krister

hans.malmberg@gmail.com

2023-04-14



Lundgren, Erik Peter

Peter.lundgren@lundbergs.se

2023-04-14



Jonasson, Sofia Therese

therese.jonasson@aspia.se

2023-04-14



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifikation av digital signering

För transaktion 6820e742-3abc-45f5-acee-c0cf26524ede

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Bryggpalatset 2022 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-04-14 16:54:30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-04-14**.

Olsson, Kennet Mikael

mikael@nosslo.se

2023-04-14



Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se

2023-04-14



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.