



VÄNER  
FÖRVALTNING

2022

# Årsredovisning

Brf Bo Klok Sandbäcken

769610-2362



Styrelsen för Brf Bo Klok Sandbäcken 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 till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Fältskären 1 och Fänriken 2 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 48 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök

16 st 2-3 rum och kök

16 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 2 914 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Värde år 2004.

### 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.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-03-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christine Öqvist	Ordförande
Johanna Dali	Ledamot
Tommy Lennartsson	Ledamot
Niklas Ernebratt	Ledamot
Maria Herrlin	Ledamot
Marie Löfgren	Suppleant
Anette Kjerrman	Suppleant

Vid stämman avgick Jenny Freitt, Malin Lundberg, Christian Märkel och Eva Khayari ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 30 000 kr. I år har periodiseringen av arvoden ändrats vilket ger en annan kostnad i not 4

Ansvarsförsäkring för styrelsens arbete har under 2022 varit tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

Peter Rosengren	Ordinarie	Lorka Revision AB
Stefan Mott	Suppleant	LR-Revisions AB

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-12-03.

### **Medlemsinformation**

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

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstad Energi	El, fjärrvärme och renhållning
Karlstad kommun	Vatten och avlopp
Hus och Fastighetsservice i K-d AB	Snöröjning/halkbekämpning
Svärds Fastigheter AB	Gräsklippning
Sappa AB	Kabel TV/Bredband

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar varav 48 röstberättigade.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (7 ) överlåtelser skett.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under året**

Föreningen har under hösten 2022 genomfört en OVK och rensning av fläktar för 84 tkr. Föreningen har besiktigat samt städat av mossa från taken, 82 tkr. Fönster och altan/balkongdörrar har förbättringsmålats till en kostnad om 16 tkr.

Genom gemensam städ och trivseldag har föreningen tillsammans ordnat utomhus och rensat bla gruset. Inköp av krattor, ogrärensare och sopkvastar har gjorts.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett positivt resultat. Avskrivningar på föreningens fastighet görs med 0,9% av anskaffningsvärdet. Extraamortering har skett om 1 mkr under 2022 vilket förklarar negativt kassaflödet. Fortsatt god likviditet om ca 4,3 mkr i kassa.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har justerats 2012. Genomsnittlig avgift är 804 kr per kvm.

### Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2004 och har värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2005-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2015 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 03,% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 212	2 218	2 215	2 420
Resultat efter finansiella poster	345	530	408	734
Sparande per m <sup>2</sup> (Kr)	627	340	358	425
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Energikostnader per m <sup>2</sup> (Kr)	164	168	149	159
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	804	804	804	804
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	8 339	8 818	8 953	9 088
Balansomslutning	44 613	45 703	45 599	45 617
Soliditet (%)	44,9	43,1	42,0	41,2

### 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	14 545 000	1 423 938	3 187 473	530 108	<b>19 686 519</b>
Disposition av föregående år			530 108	-530 108	<b>0</b>
Reservering till yttre fond		87 420	-87 420		<b>0</b>
Årets resultat				344 953	<b>344 953</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 545 000</b>	<b>1 511 358</b>	<b>3 630 161</b>	<b>344 953</b>	<b>20 031 472</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 630 161
årets vinst	344 953
	<b>3 975 114</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 420
i ny räkning överföres	3 887 694
	<b>3 975 114</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 211 933	2 217 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 211 933</b>	<b>2 217 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 000 304	-874 996
Övriga externa kostnader		-83 276	-65 623
Personalkostnader	4	-28 434	-36 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 000	-382 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 494 014</b>	<b>-1 358 890</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>717 919</b>	<b>858 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 976	12 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 942	-340 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-372 966</b>	<b>-328 628</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>344 953</b>	<b>530 108</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>344 953</b>	<b>530 108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>344 953</b>	<b>530 108</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 269 228	40 651 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 269 228</b>	<b>40 651 228</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 269 228</b>	<b>40 651 228</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 898	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	67 455	73 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 353</b>	<b>73 715</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 274 259	4 978 163
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 274 259</b>	<b>4 978 163</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 343 612</b>	<b>5 051 878</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 612 840</b>	<b>45 703 106</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		14 545 000	14 545 000
Fond för yttre underhåll		1 511 358	1 423 938
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 056 358</b>	<b>15 968 938</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		3 630 161	3 187 473
Årets resultat		344 953	530 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 975 114</b>	<b>3 717 581</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 031 472</b>	<b>19 686 519</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 275 249	13 222 319
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 275 249</b>	<b>13 222 319</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 025 239	12 472 169
Leverantörsskulder		136 904	152 998
Skatteskulder		0	3 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	143 976	165 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 306 119</b>	<b>12 794 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 612 840</b>	<b>45 703 106</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	344 953	530 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	382 000	382 000
Övrigt	-5 173	-10 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>721 780</b>	<b>901 912</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 253	-2 547
Förändring av leverantörsskulder	-16 094	-40 104
Förändring av kortfristiga skulder	-21 842	4 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>690 097</b>	<b>863 983</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-1 394 000	-394 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 394 000</b>	<b>-394 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-703 903</b>	<b>469 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 978 163	4 508 180
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 274 260</b>	<b>4 978 163</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	-2 338 948	-2 148 523
Avgiftsfri månad	195 320	0
Hysesintäkter p-plats/ Fastighetsskatt	-68 304	-69 104
	<b>-2 211 932</b>	<b>-2 217 627</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Rep och underhåll	88 926	67 481
El	66 037	43 677
Fjärrvärme	315 796	328 073
Vatten och avlopp	93 600	115 906
Renhållning	63 729	60 470
Fastighetsförsäkring	51 611	49 154
Sappa	43 160	40 160
Trädgårdskostnader	74 575	81 623
Fastighetsavgift	77 270	59 032
Snöröjning	38 814	26 563
Övriga dritskostnader	2 048	2 043
Förbrukningsmaterial	738	814
OVK	84 000	0
	<b>1 000 304</b>	<b>874 996</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	16 921	25 000
Sociala kostnader	8 947	8 267
Lön	2 566	3 004
<b>Totalt</b>	<b>28 434</b>	<b>36 271</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 930 000	40 930 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 930 000</b>	<b>40 930 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 998 772	-4 616 772
Årets avskrivningar	-382 000	-382 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 380 772</b>	<b>-4 998 772</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 549 228</b>	<b>35 931 228</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 200 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	8 762 000	9 278 000
	<b>43 962 000</b>	<b>39 278 000</b>
Bokfört värde mark	4 720 000	4 720 000
	<b>4 720 000</b>	<b>4 720 000</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 515	51 611
Sappa (kto 2440)	10 940	10 040
Vänerförvaltning AB	0	12 235
	<b>67 455</b>	<b>73 886</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,70	2023-11-24	6 405 070
Swedbank	1,59	2024-01-25	7 341 249
Swedbank	3,32	Rörlig	7 719 169
Swedbank	3,55	Rörlig	2 835 000
			<b>24 300 488</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-17 025 239

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 328 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 22 660 488 kr.

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	45 027	30 800
El	14 085	8 000
VA	0	15 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	5 045	5 875
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	13 125	22 204
Renhållning	6 672	23 940
Upplupna sociala avgifter	1 257	0
Prel.skatt 1/12	6 287	0
Fjärrvärme	52 479	60 000
	<b>143 977</b>	<b>165 819</b>

### Not 9 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

### Not 10 Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 255 000	31 255 000
	<b>31 255 000</b>	<b>31 255 000</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under extrastämma i december 2022 beslutades att föreningens balkonger ska byggas ut i samband med renovering av balkonger under 2023. Beräknas uppgå till en kostnad om 2,5 mkr och finansieras genom egen kassa.

Karlstad

Christine Öqvist  
Ordförande

Johanna Dali  
Ledamot

Niklas Ernebratt  
Ledamot

Tommy Lennartsson  
Ledamot

Maria Herrlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren  
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

Årsredovisning.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

## ÄRENDEREFERENS

1544578

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: Carl Niclas Ernebratt  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-03 15:08:34 +01:00

Namn: Inger Maria Herrlin  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-03 15:26:35 +01:00

Namn: CHRISTINE ÖQVIST  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-03 16:46:13 +01:00

Namn: Johanna Erika Dali  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-03 16:48:39 +01:00

Namn: TOMMY LENNARTSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-03 22:43:26 +01:00

\* 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**

Årsredovisning.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Angelica By

**ÄRENDEREFERENS**

1544578

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: Karl Åke Peter Rosengren  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-02-04 08:27:55 +01:00

\* 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>