



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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 212	2 218	2 215	2 420
Resultat efter finansiella poster	345	530	408	734
Sparande per m ² (Kr)	627	340	358	425
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Energikostnader per m ² (Kr)	164	168	149	159
Årsavgift per m ² bostadsyta (Kr)	804	804	804	804
Lån per m ² 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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 545 000	1 423 938	3 187 473	530 108	19 686 519
Disposition av föregående år			530 108	-530 108	0
Reservering till yttre fond		87 420	-87 420		0
Årets resultat				344 953	344 953
Belopp vid årets utgång	14 545 000	1 511 358	3 630 161	344 953	20 031 472

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 630 161
årets vinst	344 953
	3 975 114

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

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	2 211 933	2 217 626
Summa rörelseintäkter		2 211 933	2 217 626
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 494 014	-1 358 890
Rörelseresultat		717 919	858 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 976	12 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 942	-340 758
Summa finansiella poster		-372 966	-328 628
Resultat efter finansiella poster		344 953	530 108
Resultat före skatt		344 953	530 108
Årets resultat		344 953	530 108

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 545 000	14 545 000
Fond för yttre underhåll		1 511 358	1 423 938
Summa bundet eget kapital		16 056 358	15 968 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 630 161	3 187 473
Årets resultat		344 953	530 108
Summa fritt eget kapital		3 975 114	3 717 581
Summa eget kapital		20 031 472	19 686 519
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 275 249	13 222 319
Summa långfristiga skulder		7 275 249	13 222 319
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		17 306 119	12 794 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 612 840	45 703 106

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		721 780	901 912
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 253	-2 547
Förändring av leverantörsskulder		-16 094	-40 104
Förändring av kortfristiga skulder		-21 842	4 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		690 097	863 983
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 394 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 394 000	-394 000
Årets kassaflöde		-703 903	469 983
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 978 163	4 508 180
Likvida medel vid årets slut		4 274 260	4 978 163

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

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

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
	1 000 304	874 996

Not 4 Personalkostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

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

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
	67 455	73 886

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
			24 300 488
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
	143 977	165 819

Not 9 Eventualförpliktelser

Det finns inga eventualförpliktelser.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 255 000	31 255 000
	31 255 000	31 255 000

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>