



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skiftnyckeln i Karlstad

Org.nr: 716411-3982

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
404 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1624 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
209 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
901 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB BRF SKIFTNYCKELN I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 716411-3982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
SKIFTNYCKELN		0 år		1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	274
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7822
5	garageplatser	87
89	p-platser	0
Totalt 231 objekt		8183

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 38 st 2 rok, 73 st 3 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Krogh	Ordförande	2021-05-10
Dick Westman	HSB-Ledamot	2021-02-09
Claes Wingren	Ledamot	2021-05-10
Johnny Skogvoll	Ledamot	2021-05-10
Haiko Granander	Ledamot	2022-05-09
Melinda Karlsson	Ledamot	2022-05-09
Pontus Hultman	Ledamot	2022-05-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Krogh, Claes Wingren och Johnny Skogvoll.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per Krogh, Johnny Skogvoll och Pontus Hultman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Gunnar Lagerlöf med Jan Andreasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Björn Engelbrektsson, Sten-Åke Frisk samt Carina Lindquist-Frisk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-25.

Årets reparationer

Reparation av väggar lägenheter Engholmsgatan 10 - 150.000 kr

Årets underhåll enligt underhållsplan:

Hissarna på Engholmsgatan - 1.900.000

Vicevärdskontoret - 70.000

Målning av trapphus - 1 70.000

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Relining avlopp, OVK samt installation av laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av ledningar 5.000.000 kr
2023-2024	Översyn fönster 1.000.000 kr
2023-2024	Gångbanor, träräcken, allmänna ytor trädgården 1.000.000 kr
2023	Tvättmaskiner, torktumlare mm tvätttrum 1.000.000 kr

Stora osäkerhetsfaktorer gäller våra värmeledningar och radiatorer men de bör hålla några år till. Vad vi gör med balkongerna får vi diskutera inom föreningen de närmaste åren. En utredning om ev hissar på Lambergsgatan pågår också.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164 varav 123 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	404	346	448	353	350
Skuldsättning, kr/kvm	1 621	1 692	1 818	181	2 066
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	209	202	137	148	174
Driftskostnad, kr/kvm	791	600	587	550	474
Årsavgifter, kr/kvm	901	901	901	892	834
Totala intäkter, kr/kvm	961	949	928	922	863
Nettoomsättning, tkr	7 781	7 670	7 496	7 445	6 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	1 399	1 945	1 531	1 848
Soliditet, %	57	57	54	51	46

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 638 385	0	0	2 638 385
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 117 511	0	0	1 117 511
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 891 103	0	-80 649	13 810 454
S:a bundet eget kapital, kr	17 646 999	0	-80 649	17 566 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 102 774	1 398 886	80 649	2 582 309
Årets resultat, kr	1 398 886	-1 398 886	30 919	30 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 501 660	0	111 568	2 613 228
S:a eget kapital, kr	20 148 659	0	30 919	20 179 578

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 341 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 421 649 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 501 660
Årets resultat, kr	30 919
Reservation till underhållsfond, kr	-2 341 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 421 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 613 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 613 228

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 780 941	7 670 679
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 780 941	7 670 679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 171 377	-4 557 813
Övriga externa kostnader	Not 4	-362 173	-474 510
Personalkostnader	Not 5	-272 126	-306 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-810 347	-798 842
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 616 023	-6 137 196
RÖRELSERESULTAT		164 919	1 533 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 833	12 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 833	-146 612
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-134 000	-134 597
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 919	1 398 886
ÅRETS RESULTAT		30 919	1 398 886

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 592 785	26 403 132
Pågående nyanläggningar	Not 8	132 570	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 725 355	26 403 132
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	629 276	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		629 276	500
Summa anläggningstillgångar		26 354 631	26 403 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 250	3 856
Övriga fordringar	Not 10	325 526	148 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	412 058	302 991
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		739 834	454 859
Kassa och bank	Not 12	8 316 406	8 820 064
<i>Summa kassa och bank</i>		8 316 406	8 820 064
Summa omsättningstillgångar		9 056 240	9 274 923
SUMMA TILLGÅNGAR		35 410 872	35 678 555

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 755 896	3 755 896
Fond för yttre underhåll	13 810 454	13 891 103
<i>Summa bundet eget kapital</i>	17 566 350	17 646 999
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 582 309	1 102 774
Årets resultat	30 919	1 398 886
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 613 228	2 501 660
Summa eget kapital	20 179 578	20 148 659
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 7 776 242	8 061 994
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 776 242	8 061 994
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 347 872	5 633 620
Leverantörsskulder	960 529	551 229
Skatteskulder	23 934	8 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 6 209	13 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 116 507	1 261 004
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 455 051	7 467 902
Summa skulder	15 231 293	15 529 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 410 872	35 678 555

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 70 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 118 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	7 045 812	7 045 812
Hysesintäkt lokaler	136 728	134 116
Hysesintäkt garage och bilplatser	233 061	215 456
Hysesintäkt övrigt	9 000	4 700
Konsumtionsavgift vatten	90 230	88 737
Konsumtionsavgift el	240 089	144 921
Övriga intäkter i verksamheten	1 152	1 152
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 846	35 221
Övriga fakturerade kostnader	0	300
Övriga primära intäkter och ersättningar	23	263
	7 780 941	7 670 679

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-106 206	-173 758
Sotning	-3 927	0
El	-630 856	-520 422
Uppvärmning	-823 027	-923 461
Tomträttsavgäld	-469 260	-469 260
Vatten	-236 170	-192 700
Renhållning	-143 789	-124 856
TV, bredband, iptelefoni	-231 656	-340 368
Obligatoriska besiktningar	0	-1 875
Serviceavtal	-79 960	-89 664
Hissar serviceavtal & besiktning	-24 792	-66 313
Förvaltningskostnader	-592 437	-645 869
Försäkringar	-159 235	-151 779
Fastighetsskatt	-202 167	-186 844
Periodiskt underhåll	-2 421 649	-604 602
Övriga driftskostnader	-46 247	-66 042
	-6 171 377	-4 557 813

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	0	-64 600
Underhåll lokaler	-476 109	-159 513
Underhåll installationer	-1 915 227	-212 495
Underhåll huskropp utvändigt	-30 313	-167 994
	-2 421 649	-604 602

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	2 875	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-225 515	-212 595
Kostnader överlåtelse och panter	-26 860	-39 857
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 267	-17 168
Konsulter	-14 200	-72 163
Förbrukningsinventarier	-26 931	-59 953
Medlemsavgifter HSB	-55 275	-55 275
	-362 173	-474 510

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Föreningen har ingen personal anställd

Arvode till styrelsen	-86 300	-87 055
Vicevärdarvode	-99 600	-99 600
Övriga arvoden	-22 000	-46 172
Revisionsarvode	-4 900	-4 760
Sociala avgifter	-59 326	-68 444
	-272 126	-306 031

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-803 647	-795 492
Markanläggningar	-6 700	-3 350
	-810 347	-798 842

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 387 824	45 711 524
Årets investering byggnader	0	676 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	33 500	33 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 421 324	46 421 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 014 842	-19 219 351
Årets avskrivningar byggnader	-803 647	-795 492
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 350	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 700	-3 350
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 828 539	-20 018 192

Utgående redovisat värde

25 592 785 26 403 132

Redovisade värden byggnader	25 569 335	26 372 982
Redovisade värden markanläggningar	23 450	30 150

Fastighetsbeteckning: Skiftnyckeln 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	70 000 000	25 000 000	95 000 000	92 000 000
Lokaler		920 000	613 000	1 533 000	739 000
		70 920 000	25 613 000	96 533 000	92 739 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	42 475 625	42 475 625
varav i eget förvar	-15 447 625	-15 447 625
Summa ställda säkerheter	27 028 000	27 028 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	33 590
Årets Investering	132 570	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-33 590
Utgående värde pågående nyanläggningar	132 570	0

Pågående nyanläggningar avser Solceller och planeras vara klart 2023.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Andel i HSB Solcellspark	628 776	0
	629 276	500

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Mervärdesskatt	307 957	130 467
Skattekonto	17 569	17 545
	325 526	148 012

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 058	302 991
	412 058	302 991

Not 12 KASSA OCH BANK

SBAB	4 043 791	4 016 982
Kassa	688	688
Swedbank	4 271 927	4 802 394
	8 316 406	8 820 064

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,13%	2023-08-24	5 062 122	285 750
SBAB	1,11%	2024-12-06	8 061 992	285 750
			13 124 114	571 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 776 242**

Nästa års amortering av långfristig skuld 285 750
 Lån som ska konverteras inom ett år 5 062 122
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 347 872**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,89%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 286 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 266 614

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 490	2 490
Arbetsgivaravgifter	2 607	2 607
Medlemmars inre fond	603	603
Övriga kortfristiga skulder	509	7 735
	6 209	13 435

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	37 635	20 646
Förutbetalda årsavgifter och hyror	621 823	605 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 049	635 152
	1 116 507	1 261 004

Karlstad / 2022

.....
Per Krogh

.....
Dick Westman

.....
Haiko Granander

.....
Johnny Skogvoll

.....
Melinda Karlsson

.....
Claes Wingren

.....
Pontus Hultman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-

Gunnar Lagerlöf
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund