

Årsredovisning

för

Brf Lommen, Karlstad

769618-9062

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Lommen, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 Lommen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 12 bostadsrätter samt en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st lokal

Den totala boytan är 1 073 kvm och lokalytan är 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2011. Värdeår 2011.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med 20 kr per m². 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, 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Mattsson	Ledamot	Ordförande
Markus Bergman	Ledamot	Sekreterare
Johan Skålberg	Ledamot	
Jimmie Modin	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 17 100 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
LR-Revision AB	Suppleant

Valberedning

Carina Strömberg	Sammanställande
Maria Jäger Mattsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-11-04.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsservice
Jämtkraft	El
Karlstads Energi	Fjärrvärme och renhållning
Telia	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en extraamortering om 500tkr. Styrelsen har inga ytterligare händelser att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 1/7-2022 med 10%. Genomsnittlig avgift är 772 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värde år 2011. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	948	995	961	968
Resultat efter finansiella poster	82	212	198	228
Sparande i kr per m ² totalyta	316	347	345	352
Räntekänslighet (%)	10	10	10	11
Energikostnad kr per m ²	169	206	164	152
Lån per m ²	7 579	8 044	8 066	8 885
Årsavgift per m ² bostadsyta (kr)	772	848	848	848
Soliditet (%)	71,2	69,8	69,5	67,3
Balansomslutning tkr	30 271	30 721	30 559	31 260

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
Belopp vid årets ingång	13 975 000	5 625 000	230 000	1 415 533	211 732	21 457 265
års resultat				211 732	-211 732	0
Avsättning till yttrefond			23 000	-23 000		0
Årets resultat					81 877	81 877
Belopp vid årets utgång	13 975 000	5 625 000	253 000	1 604 265	81 877	21 539 142

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 604 265
årets vinst	81 877
	1 686 142

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 000
i ny räkning överföres	1 664 142
	1 686 142

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	948 016	994 728
Övriga rörelseintäkter	3	30 222	964
Summa rörelseintäkter		978 238	995 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-416 495	-448 976
Övriga externa kostnader	5	-48 818	-33 670
Personalkostnader	6	-22 472	-22 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-250 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-737 785	-654 790
Rörelseresultat		240 453	340 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 578	-129 170
Summa finansiella poster		-158 576	-129 170
Resultat efter finansiella poster		81 877	211 732
Resultat före skatt		81 877	211 732
Årets resultat		81 877	211 732

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 699 101	29 949 101
Summa materiella anläggningstillgångar		29 699 101	29 949 101
Summa anläggningstillgångar		29 699 101	29 949 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 431	51 498
Summa kortfristiga fordringar		70 431	51 498
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		501 540	720 892
Summa kassa och bank		501 540	720 892
Summa omsättningstillgångar		571 971	772 390
SUMMA TILLGÅNGAR		30 271 072	30 721 491

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 975 000	13 975 000
Förlagsinsatser		5 625 000	5 625 000
Fond för yttre underhåll		253 000	230 000
Summa bundet eget kapital		19 853 000	19 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 604 265	1 415 532
Årets resultat		81 877	211 732
Summa fritt eget kapital		1 686 142	1 627 264
Summa eget kapital		21 539 142	21 457 264
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 760 000	6 961 250
Summa långfristiga skulder		3 760 000	6 961 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 796 250	2 120 000
Leverantörsskulder		49 045	54 449
Skatteskulder		18 644	26 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	107 991	101 574
Summa kortfristiga skulder		4 971 930	2 302 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 271 072	30 721 491

Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		81 877	211 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		250 000	150 000
Betald skatt		-8 310	26 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		323 567	388 575
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 933	-4 249
Förändring av leverantörsskulder		-5 404	-13 255
Förändring av kortfristiga skulder		6 418	-29 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten		305 648	341 995
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-525 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-525 000	-25 000
Årets kassaflöde		-219 352	316 995
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		720 892	403 896
Likvida medel vid årets slut		501 540	720 891

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Skuldsättning

Total räntebärande skulder per kvm 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

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	828 438	910 380
Eldebitering	54 792	41 440
Elavräkning	64 786	42 908
	948 016	994 728

Not 3 Övriga intäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Elstöd	29 072	0
Återbäring LF	1 150	964
	30 222	964

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	55 395	51 932
Reparation och underhåll	14 867	11 984
Underhåll hiss	9 995	17 882
El	66 575	111 810
Värme	90 896	86 273
Vatten och avlopp	33 750	34 132
Gemensamhetsanläggning	42 857	42 372
Renhållning	16 799	16 704
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	13 261	12 057
Telia	32 832	30 096
Bevakning	3 739	3 644
Fastighetsavgift	19 068	26 774
Övriga driftskostnader	7 711	3 316
Lokalvård	8 750	0
	416 495	448 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Telefon och porto mm.	448	448
Revisionsarvoden	10 000	2 250
Förvaltningskostnader	33 271	26 184
Övriga föreningskostnader	5 100	4 787
	48 819	33 669

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Styrelsearvode	17 100	16 850
Sociala kostnader	5 372	5 294
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 472	22 144

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	31 239 200	31 239 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 239 200	31 239 200
Ingående avskrivningar	-1 290 199	-1 140 199
Årets avskrivningar	-250 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 540 199	-1 290 199
Utgående redovisat värde	29 699 001	29 949 001
Taxeringsvärden byggnader	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	28 200 000	28 200 000
Bokfört värde byggnader	27 980 101	28 230 101
Bokfört värde mark	1 719 000	1 719 000
	29 699 101	29 949 101

Avskrivningstiden för byggnad har minskat till 120 år i enlighet med K2.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 993	13 261
Fastighetsskötsel	13 503	12 983
Vatten	8 058	7 749
Renhållning	4 208	4 176
Gemsamhetsanläggning	11 388	10 593
Hiss	7 966	0
Telia	2 736	2 736
Förvaltningsarvode	8 578	0
	70 430	51 498

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30
Swedbank	5,38	2023-09-28	1 595 000
Swedbank	1,18	2026-03-25	3 760 000
Swedbank	1,278	2024-01-25	3 201 250
			8 556 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 796 250
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			3 760 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 25 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 8 431 250 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntor	14 270	14 073
El	4 771	8 546
Värme	3 691	3 481
Revision	10 000	
Förskottsbetalda avgifter	75 199	75 473
	107 931	101 573

Karlstad

Kenneth Mattsson
Ordförande

Markus Bergman
Sekreterare

Johan Skålberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.