

Årsredovisning

för

Brf Igelkotten

773200-0406

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Igelkotten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Igelkotten 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 26 bostadsrätter samt 1 miljöstation. Föreningen innehar mark med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	4 st.
3 rum och kök	8 st.
4 rum och kök	9 st.
5 rum och kök	4 st.
6 rum och kök	1 st.

Den totala lägenhetsytan för de 26 lägenheterna är ca. 2 255 m².

Objekt utöver lägenheter

Lokal (förråd)	1 st. totalt 32,2 m ²
Lokal (föreningslokal)	1 st. totalt 25 m ²
Garage	4 st. totalt 73,4 m ²
Bilplatser	25 st. med uttag för motorvärmare

Förbrukningsstatistik

Värme (MWh)	0	
El totalt	172 813 kWh	Rev.01
Där av El bostäder	45 610 kWh	Rev.01
Vatten (m ³)	1 524	

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll baseras på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering alternativt 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Vi har valt 0,3% alternativet. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan framtagen under 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henry Olsson	Ledamot	Ordförande
Erland Wernersson	Ledamot	Vice ordförande
Bengt Olov Lysell	Ledamot	Sekreterare
Linnea Larsson	Ledamot	Ekonomi

Micael Jonsson	Ledamot
Elisabeth Simon	Suppleant
Per Eliasson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten varav ett konstituerande.

Arvode till styrelsen har reserverats med 4536 kronor exkl.socialaavgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Stefan Mott	Ordinarie revisor
-------------	-------------------

Valberedning

Gunnel Austrin	
Göran Åberg	Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades av Bolagsverket 2023-06-02.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick avseende teknisk förvaltning, inklusive div. fastighetsskötsel, städning samt snöröjning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anskaffat underhållsplan till en kostnad om 52 406 kr.

Ny radonmätning påbörjad då 2022 års mätning blev underkänd av kommunen.

Installerat mätutrustning på P-platser där laddning av elfordon sker, förbrukad el debiteras respektive ägare. Kostnad 1 357:-

Har flyttat föreningens sakförsäkring inkl. bostadsrättstillägg till Länsförsäkringar. Kostnad 39 642 kr

Tecknat nytt 6 års avtal med Telia för bredband och TV kanaler. Kostnad 79 056 kr/år

Nya stadgar antagna.

Budgeterade större åtgärder kommande verksamhetsår

Isolering av östra gavelns burspråk, budgeterat med 100 000 kr

Utreda fördelar och ev. anskaffa smarta brandvarnare och detektorer för vatten läckage, budgeterat med 50 000 kr

Uppdatera anskaffad underhållsplan för att få en bra grund för framtida underhåll och avsättningar till underhåll.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har avgifter och hyror justerats upp med 15 % fr.o.m. 2023-01-01. Beslut har fattats att för närvarande ska ingen höjning av avgifter och hyror ske under 2024.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår med 0,3 % på taxeringsvärdet för bostäder och därtill hörande mark, alternativt 1 589 kr per lägenhet och med 1 % av taxeringsvärdet på lokaler (372 000kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 795	1 542	1 473	1 385
Resultat efter finansiella poster	770	316	141	94
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	621	592	557
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,7	90,6	90,6	90,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 925	2 279	2 368	2 501
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 925	2 279	2 368	2 501
Räntekänslighet (%)	2,7	3,7	4,0	4,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	443	259	278	253
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	186	136	121
Balansomslutning	6 834	6 899	6 710	6 958
Soliditet (%)	30,4	18,9	14,7	12,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	278 300	611 791	96 920	316 472	1 303 483
Disposition av föregående års resultat:			316 472	-316 472	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		100 300	-100 300		0
Årets resultat				770 718	770 718
Eget kapital 2022-12-31	278 300	712 091	313 092	770 718	2 074 201

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	313 092
årets vinst	770 718
	1 083 810
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 300
i ny räkning överföres	983 510
	1 083 810

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	3		
Nettoomsättning	2	1 795 134	1 541 884
Övriga rörelseintäkter	3	107 605	5 250
Summa rörelseintäkter		1 902 739	1 547 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-797 055	-850 026
Övriga externa kostnader	5	-76 609	-69 118
Personalkostnader	6	-43 983	-54 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-172 801	-206 401
Summa rörelsekostnader		-1 090 448	-1 180 296
Rörelseresultat		812 291	366 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 203	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 776	-50 375
Summa finansiella poster		-41 573	-50 366
Resultat efter finansiella poster		770 718	316 472
Resultat före skatt		770 718	316 472
Årets resultat		770 718	316 472

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	5 268 818	5 433 599
Miljöstation	8	48 304	56 324
Inventarier/maskiner	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 317 122	5 489 923

Summa anläggningstillgångar

5 317 122

5 489 923

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 250
Övriga fordringar		6 471	11 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 560	82 101
Summa kortfristiga fordringar		105 031	99 072

Kassa och bank

Kassa och bank		1 411 503	1 309 571
Summa kassa och bank		1 411 503	1 309 571
Summa omsättningstillgångar		1 516 534	1 408 643

SUMMA TILLGÅNGAR

6 833 656

6 898 566

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

278 300

278 300

Fond för yttre underhåll

712 091

611 791

Summa bundet eget kapital

990 391

890 091

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

313 092

96 920

Årets resultat

770 718

316 472

Summa fritt eget kapital

1 083 810

413 392

Summa eget kapital

2 074 201

1 303 483

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

0

2 440 000

Summa långfristiga skulder

0

2 440 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

4 340 000

2 700 000

Leverantörsskulder

127 218

145 304

Skatteskulder

70

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

292 167

309 779

Summa kortfristiga skulder

4 759 455

3 155 083

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 833 656

6 898 566

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

770 718

316 472

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

172 801

206 401

Övrigt

5 380

-4 491

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

948 899

518 382

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 250

-5 250

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 459

-13 035

Förändring av leverantörsskulder

-18 086

39 786

Förändring av kortfristiga skulder

-17 673

32 737

Kassaflöde från den löpande verksamheten

901 931

572 620

Finansieringsverksamheten

Amortering

-800 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-800 000

-200 000

Årets kassaflöde

101 931

372 620

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 309 571

936 952

Likvida medel vid årets slut

1 411 502

1 309 572

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingssprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avskrivningar enligt plan är baserade på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

Fastighet	1%
Inventarier och maskiner	10%
Sopstation	5%
Värmeanläggning	17 år

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. OBS! 2 rader i förvaltningsberättelsen.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 611 528	1 401 312
Eldebitering	79 199	47 042
Hyror	16 836	14 640
Hyror garage och parkeringsplatser	87 567	78 888
Summa	1 795 130	1 541 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	107 605	5 250
	107 605	5 250

Föreningen har under året erhållit elstöd om 96 tkr samt tagit ut avgifter för andrahandsuthyrning.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	73 292	70 000
Rep och underhåll	56 050	61 938
Löpande underhåll hiss	23 033	36 294
El	300 836	364 304
Vatten och avlopp	53 523	54 197
Renhållning	40 418	40 787
Snöröjning	31 275	8 072
Fastighetsförsäkring	49 034	51 048
Telia	88 537	93 710
Trädgårdskostnader	7 242	6 589
Fastighetsavgift	51 394	44 913
Övriga driftskostnader	10 119	10 836
Telefon och porto	12 301	7 338
Summa	797 054	850 026

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	39 541	39 915
Övriga externa tjänster	4 956	5 288
Övriga föreningskostnader	23 362	15 165
Summa	76 609	69 118

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	45 336	39 885
Sociala kostnader	-2 071	13 600
Bilersättning	718	1 266
Totalt	43 983	54 751

Not 7 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 724 832	7 724 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 724 832	7 724 832
Ingående avskrivningar	-2 291 233	-2 126 452
Årets avskrivningar	-164 781	-164 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 456 014	-2 291 233
Utgående redovisat värde	5 268 818	5 433 599
Taxeringsvärden byggnader	20 972 000	20 972 000
Taxeringsvärden mark	12 464 000	12 464 000
Totalt	33 436 000	33 436 000
Bokfört värde byggnader	5 109 818	5 274 599
Bokfört värde mark	159 000	159 000
Totalt	5 268 818	5 433 599

Not 8 Miljöstation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 604	168 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 604	168 604
Ingående avskrivningar	-112 280	-104 260
Årets avskrivningar	-8 020	-8 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 300	-112 280
Utgående redovisat värde	48 304	56 324

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 330	37 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 330	37 330
Ingående avskrivningar	-37 330	-3 730
Årets avskrivningar		-33 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 330	-37 330
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 642	49 034
Fastighetsskötsel	19 215	18 323
Telia	21 067	9 864
Ekonomisk förvaltning	11 750	0
Bostadsrätterna	4 880	4 880
Upplupna ränteintäkter	2 006	0
Summa	98 560	82 101

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank AB	4,64	2024-01-28	1 900 000
Swedbank AB	0,94	2024-02-23	1 150 000
Swedbank AB	1,030	2024-01-25	1 290 000
Totalt			4 340 000
Avgår kortfristig del			4 340 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 3 340 000 kr om fem år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	16 155	3 568
Upplupna styrelse- och revisionsarvode	44 543	39 885
Upplupna sociala avgifter	6 000	13 600
El	62 390	104 730
Förskottsbetalda avgifter	147 152	140 928
Fastighetsavgift	3 967	3 967
Renhållning	3 420	3 101
Snöröjning	8 539	0
Summa	292 166	309 779

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 165 000	6 165 000
Totalt	6 165 000	6 165 000

Karlstad

Henry Olsson
Ordförande

Linnea Larsson
Ledamot

Bengt Olof Lysell
Ledamot

Micael Jonsson
Ledamot

Erland Wernersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor