

## Årsredovisning för

# BRF Stansaren

773200-0141

## Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning:

|                        |      |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 8-10 |
| Underskrifter          | 11   |

### Sida

|                                                                                                                                    |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelse                                                                                                                           |                                        |
| Förvaltningsberättelse för Monica Ekström & Margareta Hultman                                                                      |                                        |
| Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-23 och därefter utvalda styrelsekonferenser samt följande sammankommitterat |                                        |
| Ordförande                                                                                                                         | Monica Ekström                         |
| Styrelseledamöter                                                                                                                  | Margareta Hultman                      |
| Styrelseledamöter                                                                                                                  | Hans-Olof Karlsson                     |
| Styrelseledamöter                                                                                                                  | Andreas Lundström                      |
| Revisorer                                                                                                                          | Bodil Andersson & Anders Tystand       |
| Valberedning                                                                                                                       | May-Bouise Henriksson & Ludvig Jönsson |
| Ansvarig underskriften                                                                                                             | Hans-Olof Karlsson & Andreas Lundström |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stansaren får härmed ange redovisning för föreningens verksamhet under tiden 1 januari - 31 december 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Karlstad.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Stansen 4 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt 12 bostadsrätter, en lokal samt 12 parkeringsplatser utomhus med motorvärmarruttag.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 870 kvm

Gemensamhetsutrymmen är 367 kvm

#### Föreningens lokal:

Föreningens lokal ligger i källaren och är 70 kvm. Den hyrs ut till verksamheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gallagher.

Föreningens fastighet är byggd 1963.

### Styrelse

Firmatecknare i förening är Monica Ekström & Margareta Hultman

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammanställning:

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Suppleant

Monica Ekström  
Margareta Hultman  
Hans-Olov Karlsson  
Andreas Leandersson

Revisorer  
Valberedning  
Ansvariga underhållsplan

Bodil Andersson & Anders Tystrand  
May-Louise Henriksson & Ludvig Jonsson  
Hans-Olof Karlsson & Andreas Leandersson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Möten och andra gemensamma aktiviteter under året

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| 2023-02-20 | Styrelsemöte (info K-d EI- o stadsnät) |
| 2023-03-27 | Styrelsemöte                           |
| 2023-04-17 | Föreningsstämma                        |
| 2023-04-17 | Konstituerande styrelsemöte            |
| 2023-05-06 | Trädgårdsdag                           |
| 2023-06-19 | Styrelsemöte                           |
| 2023-08-14 | Styrelsemöte                           |
| 2023-10-07 | Trädgårdsdag                           |
| 2023-10-10 | Styrelsemöte                           |
| 2023-11-16 | Städning källaren                      |
| 2023-11-21 | Styrelsemöte                           |
| 2023-12-12 | Styrelsemöte                           |
| 2023-12-12 | Glöggmingel medlemmarna                |

### Viktiga händelser under året

- " Indragning av fiber i fastigheten
- " Ny hyresgäst i källarlokalen
- " OVK med tillhörande rensning av kanaler
- " Iordningsställande av boden för snöslunga och gräsklippare
- " Byte av sidodörrarna i entrédörrarna

## Föreningens ekonomi

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

### Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 605 kr per kvm för boyta.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten utgår med 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsrättslägenheterna och 1% för lokalen.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Rosenhall Consulting AB.

## Flerårsöversikt (tkr)

|                                     | 2023  | 2022     | 2021     | 2020     |
|-------------------------------------|-------|----------|----------|----------|
| Nettoomsättning                     | 604   | 555      | 549      | 547      |
| Resultat efter finansiella poster   | 15    | -1       | 31       | 80       |
| Lån per kvm boyta & gem. uttr. (kr) | 2 084 | 2 176    | 2 267    | 2 357    |
| Räntekänslighet boyta %             | 4,9   | 5,3      | 5,5      | 5,7      |
| Årsavgift per kvm boyta (kr)        | 605   | 588      | 583      | 583      |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr) | 180   | 161      | 162      | 144      |
| Sparande per kvm (kr)               | 199   | anges ej | anges ej | anges ej |
| Soliditet %                         | 0,6   | -0,2     | -0,3     | -1,6     |

## Förändringar i eget kapital

|                                | Medlemsinsatser | Reservfond   | Fond yttre underhåll<br>& Dispositionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|--------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång        | 74 500          | 7 450        | 75 668                                     | -162 674               | -789              | -5 845        |
| Balanseras i ny räkning        |                 |              |                                            | -789                   | 789               |               |
| Förändring under året          |                 |              | 7 200                                      |                        |                   | 7 200         |
| Årets resultat                 |                 |              |                                            |                        | 15 373            | 15 373        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>74 500</b>   | <b>7 450</b> | <b>82 868</b>                              | <b>-163 463</b>        | <b>15 373</b>     | <b>16 728</b> |

## Resultatdisposition

**Till årsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Balanserat resultat inkl fond yttre underhåll | -80 595                   |
| Årets resultat                                | 15 373                    |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-65 222</b>            |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|
| Balanseras i ny räkning | -65 222                   |
| <b>Summa</b>            | <b>-65 222</b>            |

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>               |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 599 406                   | 555 121                   |
| Övriga rörelseintäkter                                     |     | 5 283                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |     | <b>604 689</b>            | <b>555 121</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                            | 3   | -402 296                  | -368 466                  |
| Övriga externa kostnader                                   |     | -1 877                    | -2                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4   | -129 273                  | -129 273                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-533 446</b>           | <b>-497 741</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | <b>71 243</b>             | <b>57 380</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 51                        | 37                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -55 921                   | -58 206                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-55 870</b>            | <b>-58 169</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | <b>15 373</b>             | <b>-789</b>               |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                               |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | <b>15 373</b>             | <b>-789</b>               |
| <b>Skatter</b>                                             |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | <b>15 373</b>             | <b>-789</b>               |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                   | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 5   | 2 569 515        | 2 698 788        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 569 515</b> | <b>2 698 788</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>2 569 515</b> | <b>2 698 788</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                             |     | 21 895           | 1 370            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>21 895</b>    | <b>1 370</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 140 267          | 102 089          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>140 267</b>   | <b>102 089</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>162 162</b>   | <b>103 459</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>2 731 677</b> | <b>2 802 247</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 74 500           | 74 500           |
| Reservfond                                   |     | 7 450            | 7 450            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>81 950</b>    | <b>81 950</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -80 595          | -87 006          |
| Årets resultat                               |     | 15 373           | -789             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-65 222</b>   | <b>-87 795</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>16 728</b>    | <b>-5 845</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Fastighetslån                                | 8   | 2 578 039        | 2 692 599        |
| Övriga skulder                               |     | -114 560         | -114 284         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 463 479</b> | <b>2 578 315</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 26 857           | 24 803           |
| Skatteskulder                                |     | 20 888           | 0                |
| Övriga skulder                               |     | 114 560          | 114 284          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 89 165           | 90 690           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>251 470</b>   | <b>229 777</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>2 731 677</b> | <b>2 802 247</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 15 373                    | -789                      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 141 699                   | 41 189                    |
|                                                                                     | <u>157 072</u>            | <u>40 400</u>             |
| Betald skatt                                                                        | 840                       | 1 688                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>157 912</b>            | <b>42 088</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -477                      | 347                       |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -4 697                    | 118 088                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>152 738</b>            | <b>160 523</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                    | 0                         | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -114 560                  | -112 455                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-114 560</b>           | <b>-112 455</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>38 178</b>             | <b>48 068</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>102 089</b>            | <b>54 021</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>140 267</b>            | <b>102 089</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Belopp i kr om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror 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. Beskattning sker av andra kapitalinkomster än de som är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen. Avsättning görs varje månad med ett belopp per lägenhet. Efter beslut på föreningens årsstämma kan avsättningen komma att ändras.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Återstående avskrivningstid på byggnaden beräknas till 53 år.

Avskrivningar på renoveringar av byggnaden skrivs av på mellan 10-40 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar tas upp 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.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före 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

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

## Not 2 Nettoomsättning

### Årsavgifter & Intäkter

|                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgift bostäder | 526 967                   | 511 479                   |
| Hysesintäkt lokal  | 49 987                    | 40 662                    |
| Tvättavgifter      | 2 309                     | 2 980                     |
| Parkering          | 20 143                    | 0                         |
| <b>Summa</b>       | <b>599 406</b>            | <b>555 121</b>            |

## Not 3 Driftskostnader

| Driftskostnad                     | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparation av gemensamma utrymmen | 1 343                     | 40 182                    |
| El & drift belysning              | 33 813                    | 21 754                    |
| Fjärrvärme                        | 146 174                   | 141 012                   |
| Vatten & avlopp                   | 54 868                    | 47 215                    |
| Övriga fastighetskostnader        | 7 580                     | 9 552                     |
| Städning & renhållning            | 6 703                     | 4 670                     |
| Kabel-TV                          | 14 809                    | 21 702                    |
| Företagsförsäkring                | 19 220                    | 18 018                    |
| Fastighetsskatt                   | 20 888                    | 20 048                    |
| Övriga lokalkostnader             | 59 249                    | 9 148                     |
| Redovisningstjänster              | 36 389                    | 27 051                    |
| Övriga externa kostnader          | 1 260                     | 8 114                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>402 296</b>            | <b>368 466</b>            |

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 129 273                   | 129 273                   |
| <b>Summa</b>       | <b>129 273</b>            | <b>129 273</b>            |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 4 242 208        | 4 242 208        |
|                                         | 4 242 208        | 4 242 208        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -1 543 420       | -1 414 147       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -129 273         | -129 273         |
|                                         | -1 672 693       | -1 543 420       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>2 569 515</b> | <b>2 698 788</b> |

## Not 6 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

|                             | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda månadsavgifter | 43 915        | 43 076        |
| Upplupna räntor             | 5 502         | 5 732         |
| El                          | 2 876         | 2 172         |
| Fjärrvärme                  | 24 234        | 20 997        |
| Städ & renhållning          | 431           | 738           |
| Vatten                      |               | 5 475         |
| Diverse                     | 1 557         |               |
| Redovisning                 | 10 650        | 12 500        |
| <b>Total summa</b>          | <b>89 165</b> | <b>90 690</b> |

## Not 7 Övriga fordringar

|                 | 2023-12-31    | 2021-12-31   |
|-----------------|---------------|--------------|
| Skattekonto     | 159           | 82           |
| Övriga förskott |               | -400         |
| Skattefordran   | 21 736        | 1 688        |
|                 | <b>21 895</b> | <b>1 370</b> |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Swedbank 2756674186                  | 2,68           | 2028-03-24                | 352 657                  |
| Swedbank 2951889795                  | 1,31           | 2025-08-25                | 858 322                  |
| Swedbank 2556247795                  | 2,43           | 2029-01-25                | 136 767                  |
| Swedbank 2857959023                  | 2,49           | 2026-08-25                | 189 593                  |
| Swedbank 2654172978                  | 2,54           | 2024-09-25                | 540 700                  |
| Swedbank 2854128713                  | 2,42           | 2027-05-25                | 500 000                  |
|                                      |                |                           | <b>2 578 039</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 114 560                  |

## Underskrifter

Karlstad 2024-03-

  
Monica Ekström  
Ordförande

  
Margareta Hultman  
Sekreterare

  
Hans-Olov Karlsson  
Ledamot

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Lånevärde          | Räntesats | Datum för räntebörjning | Lånebelopp |
|--------------------|-----------|-------------------------|------------|
| Swedbank 275874180 | 2,88      | 2028-03-24              | 325 857    |
| Swedbank 292189788 | 1,91      | 2028-08-28              | 858 323    |
| Swedbank 298824798 | 2,43      | 2028-01-28              | 108 787    |
| Swedbank 287902023 | 2,48      | 2028-08-28              | 188 003    |
| Swedbank 288417978 | 2,84      | 2024-09-28              | 840 700    |
| Swedbank 288417978 | 2,42      | 2027-08-28              | 800 000    |
|                    |           |                         | 2 878 038  |

1:4 580

Kontroll på av löpande skuld