

# Årsredovisning

---

## BRF KARLSBORGS GARNISON UPA

766600-1107

Styrelsen för BRF KARLSBORGS GARNISON UPA får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Företaget har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1954 på fastigheten Tegelbruket 10 i Karlsborg som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 hus med 7 ingångar med adresserna Smedjegatan 17-29.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkt) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 54 lägenheter med en bostadsyta på 3121 kvm.

Årsavgiften höjdes med 9,5 % från och med den 1 januari 2024

Taxeringsvärde 20 404 000 kronor

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten.

Byte av köksstammar (2010)

Byte av fönster (2008)

Renovering av balkonger (2014)

Installation av radonfläktar i de bostadsrätter med värde över gränsvärdet (2019)

Nytt kallgarage (2018)

Asfaltering av innergård (2019)

Ombyggnad av 8 badrum 2021

Asfaltering och målning av parkeringsrutor utanför uppgång 29 (2022)

Nytt tak på ena huskroppen 2023

Byte av trycksatta ledningar 2023-2024

Aktuell underhållsplan saknas. Styrelsen arbetar på att ta fram en underhållsplan.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2023. På stämman deltog 6 medlemmar varav 6 medlemmar var röstberättigade.

Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Ann-Cristin Åkerstedt ordförande

Åke Engvall vice ordförande

Leif Andersson styrelseledamot

Krister Nyberg styrelseledamot

Berndt Åkerstedt styrelseledamot (avgått under året)  
Therése Gustavsson suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif andersson, Krister Nyberg samt suppleanten Therése Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av Ann-Cristin Åkerstedt, Åke Engvall samt Thomas Nilsson två i förening.

Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson

Fastighetskötare har varit Ulf Wahlström .

Revisor har varit Ann-Britt Westman och Ann-Charlotte Edén Kindbom.

Valberedningen har varit Åke Engvall och Krister Nyberg. Åke Engvall har varit sammankallande.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 573	2 438	2 380	2 333
Resultat efter finansiella poster	292	99	175	343
Soliditet %	37	44	42	44
Sparande (kr) per kvadratmeter	244			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 975			
Årsavgift i kr per kvm (i snitt)	804	757	736	730
Långfristig skuld i kr per kvm	1 975	1 442	1 561	1 314
Räntekänslighet %	2,48			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	201			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98			

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 200	1 119 200	2 460 720	98 691
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Avsättning yttre fond		100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning			98 691	-98 691
Årets resultat				291 762
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 200</b>	<b>1 219 200</b>	<b>2 459 411</b>	<b>291 762</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	2 459 411
Årets resultat	291 762
<i>Summa</i>	<i>2 751 173</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	2 651 173
<i>Summa</i>	<i>2 751 173</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 572 986	2 438 326
Övriga rörelseintäkter		12 075	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 585 061</b>	<b>2 438 326</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 106 765	-1 280 755
Personalkostnader	4	-540 487	-525 951
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-471 873	-442 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 119 125</b>	<b>-2 248 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>465 936</b>	<b>189 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 348	601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 522	-91 456
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 174</b>	<b>-90 855</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>291 762</b>	<b>98 691</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>291 762</b>	<b>98 691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>291 762</b>	<b>98 691</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 030 940	6 419 819
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	112 950	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 143 890</i>	<i>6 419 819</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 143 890</b>	<b>6 419 819</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-182 095	-175 982
Övriga fordringar	8	10 817	6 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-171 069</i>	<i>-169 978</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 029 935	2 324 050
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 029 935</i>	<i>2 324 050</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 858 866</b>	<b>2 154 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 002 756</b>	<b>8 573 891</b>

2023-12-31 2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		69 200	69 200
Yttre fond		1 219 200	1 119 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 288 400</i>	<i>1 188 400</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 459 411	2 460 720
Årets resultat		291 762	98 691
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 751 173</i>	<i>2 559 411</i>

**Summa eget kapital**

**4 039 573 3 747 811**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 100 000	4 501 700
------------------------------------	---	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder**

**2 100 000 4 501 700**

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 130 100	–
Inre fond		73 916	73 916
Leverantörsskulder		544 823	132 476
Skatteskulder		11 515	11 515
Övriga skulder	11	42 209	49 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60 620	57 295

**Summa kortfristiga skulder**

**4 863 183 324 380**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 002 756 8 573 891**

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	465 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	471 873
Erhållen ränta	6 222
Erlagd ränta	-152 822
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>791 209</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	1 091
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	381 129

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **1 173 429**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 195 944
Utbetalning förskott och lån till utomstående	2 100 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-95 944**

### Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-371 600
--------------------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-371 600**

**Årets kassaflöde** **705 885**

**Likvida medel vid årets början** **2 324 050**

**Likvida medel vid årets slut** **3 029 935**



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
<i>Byggnader och mark</i>		
Byggnad och mark	4	25
Markanläggningar	5	20
<i>Maskiner och andra tekniska anläggningar</i>		
Fastighetsinventarier	20	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Bostadsavgifter	2 509 236	2 372 526
Garagehyror	63 750	65 800
Summa	<b>2 572 986</b>	<b>2 438 326</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Elavgifter	59 321	79 498
Vatten & avlopp	131 462	112 521
Renhållning	40 966	73 031
Fjärrvärme	437 362	401 013
Fönsterputs	5 000	10 000
Fastighetsskatt	64 040	64 040
Reparation av fastighet	24 282	233 353
Reparation av inventarier	27 854	27 657
Fastighetsförsäkring	47 553	43 446
Styrelsearvode	61 000	69 400

Revisionsarvode	6 500	6 500
Kostnad föreningsstämma	3 570	3 875
Kabel TV	64 937	61 560
Övriga kostnader	132 918	94 861
<b>Summa</b>	<b>1 106 765</b>	<b>1 280 755</b>

<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Lön kollektivanställda	216 023	213 116
	Lön tjänsteman	215 061	205 679
	Sociala avgifter	95 026	94 471
	Övriga personalkostnader	14 377	12 685
	<b>Summa</b>	<b>540 487</b>	<b>525 951</b>

<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Avskrivning byggnad	26 766	26 766
	Avskrivning kallgarage	31 171	31 171
	Avskrivning markanläggning	76 344	73 000
	Avskrivning fönsterrenovering	103 080	103 080
	Avskrivning stambyten	77 651	77 651
	Avskrivning balkonger	42 778	42 778
	Avskrivning radonfläktar	55 710	55 710
	Avskrivning trycksatta vattenledningar	1 505	788
	Avskrivning förbättringskostnader	31 130	31 130
	Avskrivning fastighetsinventarier	25 738	0
	<b>Summa</b>	<b>471 873</b>	<b>442 074</b>

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	12 741 534	12 639 015
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 057 256	102 519
	Utgående anskaffningsvärden	14 798 790	12 741 534
	Ingående avskrivningar	-6 321 715	-5 879 641
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-446 135	-442 074
	Utgående avskrivningar	-6 767 850	-6 321 715
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 030 940</b>	<b>6 419 819</b>

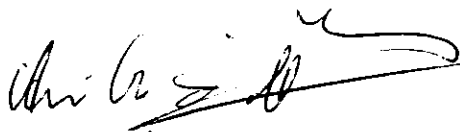
<b>Not 7</b>	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	337 931	337 931
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	138 688	-
	Utgående anskaffningsvärden	476 619	337 931
	Ingående avskrivningar	-337 931	-337 931
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25 738	-
	Utgående avskrivningar	-363 669	-337 931
	<b>Redovisat värde</b>	<b>112 950</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Skattekonto	10 817	6 004
	Fora	209	0
	Summa	<b>11 026</b>	<b>6 004</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga läneskulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Stadshypotek 3 år 2,2 % villkorsändringsdag 241230	-	1 251 000
	Stadshypotek 1 år 4,64 % villkorsändringsdag 231230	-	1 900 000
	Stadshypotek 3 år 1,65 % villkorsändringsdag 240330	-	920 700
	Stadshypotek rörlig 5,7 % villkorsändringsdag 230622	-	430 000
	Stadshypotek 2 år 5,02 % villkorsändringsdag 251201	2 100 000	0
	Summa	<b>2 100 000</b>	<b>4 501 700</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Stadshypotek 3 år 2,23% villkorsändringsdag 241230	1 051 000	0
	Stadshypotek 1 år 4,81 % villkorsändringsdag 241230	1 860 000	0
	Stadshypotek 3 månads 5,95 %	410 000	0
	Stadshypotek 3 år 4,27 % villkorsändringsdag 240330	809 100	0
	Summa	<b>4 130 100</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Personalens källskatt	29 020	32 786
	Sociala avgifter	13 189	16 392
	Summa	<b>42 209</b>	<b>49 178</b>

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen semesterlön	36 000	34 800
	Sociala avgifter upplupen semesterlön	7 300	7 000
	Särskild löneskatt	4 171	2 071
	Upplupna räntor	5 649	264
	Fora	0	660
	Revisorskostnad	7 500	7 500
	Fönsterputs 2022	0	5 000
	Summa	<b>60 620</b>	<b>57 295</b>

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 377 000	5 277 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 377 000</b>	<b>5 277 000</b>

UNDERSKRIFTER

Karlsborg



Ann-Cristin Åkerstedt  
2024-05-06



Leif Andersson  
2024-05-06



Åke Engvall  
2024-05-06



Krister Nyberg  
2024-05-06

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14



Ann-Charlotte Edén Kindbom  
Extern revisor



Ann-Britt Westman  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Karlsborgs Garnison upa  
Org nr 766600-1107

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Karlsborgs Garnison upa i Karlsborg för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

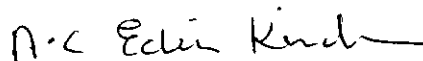
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlsborg 2024-05-14



Ann-Britt Westman  
Intern revisor



Ann-Charlotte Eden-Kindbom  
Extern revisor