

Årsredovisning

för

Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Freja 5 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helena Oskarsson Hammar	Ordförande	2024
Hans Hedefur	Ledamot	2024
Mensur Numanovic	Ledamot	2024
Mikael Wählin	Ledamot	2024
Erik Algsten	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Louise Hallenstam	Suppleant	2024
-------------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

Ordinarie revisorer

Oskar Forsberg	KPMG	2024
----------------	------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Kerstin Lumsden	Sammanställande	2024
Anna Blomqvist		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973.

Bostadsarean uppgår till 2 904 kvm fördelat på 47 st lägenheter.

Lokalarean uppgår till 1 969 kvm fördelat på 7 st lokaler.

Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	17 st
3 rum och kök	13 st
4 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 2 904 kvm

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1965.

Fastigheten beskattas med 0,3% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen under 2023.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

Karlstad Energi

El, fjärrvärme, renhållning och stadsnät

Tele 2

Kabel-TV

PBAB svets & portar

Grind & portar

Inspecta

Hissbesiktning

PreZero Recycling

Sophantering och återvinning

Karlstads Kommun

Vatten/avlopp

A-Låssmeden

Lås/portkod samt nycklar

Säkerhetsteknik i Värmland

Passersystem

Kone

Hisservice

Elon Richardsson

Vitvaror felanmälan/service

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 2 441 648 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har under 2023 gjort 2 st höjningar. Årsavgifterna samt garageavgifterna höjdes med 15% per 2023-01-01 samt en andra höjning på 10% per 2023-10-01. Lokalerna hade en indexhöjning enligt KPI 1980.

Föreningen höjde även avgifterna samt garageavgifterna med ytterligare 10% per 2024-02-01.

Lokalerna kommer fortsatt ha en indexhöjning under 2024 enligt KPI 1980 på 6,5%.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, beräkningen för avsättningen till underhållsfond beräknas enligt planen.

Reparationer och underhåll

Merparten av föreningens underhållskostnader 2023 som uppgår till drygt 3,3 mkr avser stambyte (relining) av fastighetens stammar samt ett nytt och uppdaterat låssystem på Södra kyrkgatans entré samt garage. Uppdatering av låssystemet har skett till en kostnad av ca 144 tsk.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	71
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	14
Medlemmar vid årets slut	74

Under året har 10 st (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 081	4 459	4 434	4 333	4 250
Resultat efter finansiella poster	-2 442	36	479	619	-383
Balansomslutning	118 269	120 975	121 529	121 414	120 845
Soliditet (%)	46,0	47,0	47,0	47,0	45,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	668	-	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	38	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	21 402	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 754	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	380	-	-	-	-
Energikostnad/kvm	158	-	-	-	-
Räntekänslighet	32	-	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	54 047 450	1 055 500	916 894	891 987	36 392
Balansering fg. års resultat				36 392	-36 392
Årets avs. till yttre fond			579 745	-579 745	
Årets disp. ur yttre fond			-1 496 639	1 496 639	
Årets resultat					<u>-2 441 648</u>
Eget kapital 2023-12-31	54 047 450	1 055 500	0	1 845 273	-2 441 648

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	928 379
Årets avsättning till fond	-579 745
Årets uttag ur fond	1 496 639
årets förlust	-2 441 648
	-596 375
behandlas så att i ny räkning överföres	-596 375
	-596 375

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 080 518	4 455 296
Övriga rörelseintäkter		72 649	3 892
Summa rörelseintäkter		5 153 167	4 459 188
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-5 370 925	-2 732 250
Övriga externa kostnader	4	-31 864	-38 414
Personalkostnader och arvoden	5	-114 992	-53 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-935 028	-935 028
Summa rörelsekostnader		-6 452 809	-3 758 914
Rörelseresultat		-1 299 642	700 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 028	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 266 034	-663 882
Summa finansiella poster		-1 142 006	-663 882
Resultat efter finansiella poster		-2 441 648	36 392
Årets resultat		-2 441 648	36 392

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	113 159 798	114 094 826
Summa materiella anläggningstillgångar		113 159 798	114 094 826
Summa anläggningstillgångar		113 159 798	114 094 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 886	2 422
Övriga fordringar		69	61 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	131 140	123 067
Summa kortfristiga fordringar		159 095	187 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 950 479	6 692 542
Summa kassa och bank		4 950 479	6 692 542
Summa omsättningstillgångar		5 109 574	6 879 898
SUMMA TILLGÅNGAR		118 269 372	120 974 724

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 047 450	54 047 450
Uppåtelseavgifter		1 055 500	1 055 500
Fond för yttre underhåll		0	916 894
Summa bundet eget kapital		55 102 950	56 019 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 845 273	891 987
Årets resultat		-2 441 648	36 392
Summa fritt eget kapital		-596 375	928 379
Summa eget kapital		54 506 575	56 948 223
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	24 970 000
Summa långfristiga skulder		0	24 970 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	62 151 250	37 726 250
Leverantörsskulder		222 306	98 954
Övriga skulder	12	720 613	623 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	668 628	608 266
Summa kortfristiga skulder		63 762 797	39 056 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 269 372	120 974 724

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 441 648	36 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		935 028	935 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 506 620	971 420
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		28 261	-77 831
Förändring av kortfristiga skulder		281 296	68 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 197 063	962 141
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-545 000	-658 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-545 000	-658 750
Årets kassaflöde		-1 742 063	303 391
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 692 542	6 389 151
Likvida medel vid årets slut		4 950 479	6 692 542

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 579 745 kr enligt underhållsplanen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker avskrivning linjärt enligt plan. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1 %
Installationer	5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 942 605	1 666 499
Hysesintäkter lokaler moms fria	712 149	1 018 788
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	1 971 732	1 361 146
Hysesintäkter garage/p-platser	156 355	77 920
Hysesintäkter garage/p-platser momspliktiga	106 766	159 548
Avgiftsrabatt	-5 000	0
Trygghetsjour	10 166	10 940
Fastighetsskatt lokaler momspliktiga	162 025	160 453
Öresutjämning	34	2
Hysesint övriga objekt	15 161	0
Kallvatten, fast avgift	2 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 125	0
	5 080 518	4 455 296

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	74 885	37 092
Jourutryckning CSG	0	5 172
Serviceavtal	7 825	4 992
Snöröjning och sandning	50 972	21 997
Rep bostäder	33 685	18 601
Rep gemensamma utr	99 278	276 783
Fastighetsel	125 573	150 846
Fjärrvärme	544 628	523 391
Vatten	100 732	105 565
Sophämtning	126 003	112 041
Fastighetsförsäkringar	44 950	40 913
Kabel-TV	26 840	24 346
Förvaltningsarvode, grundavtal	269 412	219 734
Entrepredkostnad städ	0	450
Städkostnad utöver avtal	5 556	11 100
Låssmed	0	998
Övriga reparationer	0	46 324
EL	0	5 951
Trädgårdsskötsel	5 892	18 905
Fastighetsskötsel	0	32 309
Hissar	0	1 094
Lokaler	52 624	456 107
Rep hiss	6 688	0
Underh gemensamma utr	3 358 179	27 651
Arendekostnader	2 100	2 100
Övrigt	14 500	147 152
Fastighetsavgift/skatt	276 803	275 393
Datakommunikation	6 687	7 590
Förbrukningsinventarier	2 890	0
Övriga förvaltningskostnader	134 223	154 263
Egeryds rörliga kostnader	0	3 390
	5 370 925	2 732 250

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	450	0
Ersättningar till revisor	21 000	21 000
Bankkostnader	7 479	7 414
Övriga externa tjänster	0	10 000
Övriga externa kostnader ej avdragsgilla	625	0
Konsultarvoden	2 310	0
	31 864	38 414

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	87 500	35 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	27 492	10 222
Ersättning sammanträden	0	8 000
	114 992	53 222

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	121 646 780	121 646 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 646 780	121 646 780
Ingående avskrivningar	-7 551 954	-6 616 926
Årets avskrivningar	-935 028	-935 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 486 982	-7 551 954
Utgående redovisat värde	113 159 798	114 094 826
Taxeringsvärden byggnader	42 400 000	42 400 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	21 600 000
	64 000 000	64 000 000
Bokfört värde byggnader	85 016 068	85 951 096
Bokfört värde mark	28 143 730	28 143 730
	113 159 798	114 094 826

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	410 398	410 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 398	410 398
Ingående avskrivningar	-410 398	-410 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 398	-410 398
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	7 051	6 699
Karlstads Kommun Arrende	0	2 100
Egeryds Q1 2024	70 211	73 353
Länsförsäkringar	44 382	40 915
Karlstads Kommun vatten och avlopp	2 100	0
Förutbetald kostnad snö	6 750	0
Förutbetald kostnad hemsida	646	0
	131 140	123 067

Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Nordea	4 950 479	6 692 542
	4 950 479	6 692 542

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3975 82 29559	0,90	2024-10-16	24 940 000	24 970 000
Nordea 3975 83 76403	4,490	2024-01-15	17 391 250	17 846 250
Nordea 3979 82 41711	4,490	2024-01-15	19 820 000	19 880 000
			62 151 250	62 696 250
Amorteringar enligt avtal			545 000	455 000

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 62 151 250 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare som förfaller om fem år uppgå till 59 426 250 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Pantbrev	70 100 000	70 100 000
	70 100 000	70 100 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	96 046	92 915
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	27 492	0
Personalskatt	26 250	0
Övriga kortfristiga skulder	2 000	9 560
Vilande ingående moms	18 039	0
Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	550 786	520 556
	720 613	623 031

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna låneräntor	330 744	92 732
Periodisering intäkter	214 541	323 587
Förutbetalda intäkter, avtalsplacerade	0	6 862
PreZero återvinning	9 078	2 084
Karlstads Energi, fjärrvärmed, el, renhållning och stadsnät	87 265	106 797
Egeryds, snö- och halkbekämpning	7 000	9 786
Egeryds, reparation värme	0	638
Revision	20 000	20 000
Egeryds, relining	0	45 780
	668 628	608 266

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stambytet slutförs under 2024.

Sedan räkenskapsårets utgång har räntorna fortsatt befinna sig på en hög nivå. Styrelsen följer utvecklingen av världsläget och budgeterar för föreningens ekonomi därefter. För att täcka högre ränte- samt driftskostnader kan avgiftshöjningar eventuellt komma att ske.

Denna årsredovisning är elektronisk signerad den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helena Oscarsson Hammar
Ordförande

Mensur Numanovic
Ledamot

Hans Hedefur
Ledamot

Erik Algsten
Ledamot

Mikael Wåhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor
KPMG