

Årsredovisning

för

Brf Kartberget

769627-4765

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Flottgodset 1 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två plan med totalt 32 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 596 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten har värdeår 2018.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §54 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. 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 år 2022 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Edvinsson	Ordförande
Anders Karlsson	Ledamot
Ellinor Kivelö	Ledamot
Britta Larsson	Ledamot
Anders Lönnstam	Ledamot
Daniel Wennberg	Ledamot
Anna Nordin	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inkl.konstituerande.

Arvode till styrelsen har utgått med 52 500 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Vakant

Suppleant

Valberedning

Stefan Jadner

Anna-Lena Lönnstam

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-02.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Egeryds

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV

IF Skadeförsäkring

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört spolning av 20 st lgh som bekostats av föreningen.

Gemensam bastu/relax samt poolområde har färdigställts. Föreningen har installerat nya Sappaboxar för tv/bredband.

Föreningen kommer att genomföra OVK under nästa år.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är negativt för verksamhetsåret till följd av investering av pooltak, se kassaflödesanalys på sida 7. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022/2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023/2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är ca. 483 kr per m². Från och med 1/1 -2023 höjdes årsavgifterna med 9%. Ytterligare avgiftshöjning är planerad till 1/10-2023 med 11,21% till följd av ökade räntekostnader.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Fastigheten är avgiftsbefriad från fastighetsavgift mellan 2019-2033.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 300	1 246	1 250	1 223
Resultat efter finansiella poster	-557	-107	24	154
Balansomslutning Kr	105 553	106 283	106 598	106 785
Sparande i kr per m ² totalyta	-108	94	97	157
Räntekänslighet (%)	20	21	21	22
Energikostnad kr per m ²	92	70	62	67
Lån per m ² bostadsyta (kr)	9 730	9 817	9 904	9 986
Årsavgift i kr per m ² bostadsyta	483	462	462	462
Soliditet (%)	75,9	75,9	75,7	75,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 420 000	516 000	790 309	-323 025	80 403 284
Disposition av föregående års resultat:			-323 025	323 025	0
Reservering yttre fond		129 000	-129 000		0
Årets resultat				-557 464	-557 464
Belopp vid årets utgång	79 420 000	645 000	338 284	-557 464	79 845 820

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	554 584
årets förlust	-557 464
	-2 880
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 000
i ny räkning överföres	-131 880
	-2 880

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	1 300 115	1 246 159
Övriga rörelseintäkter		61 285	8 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 361 400	1 254 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-739 581	-776 302
Övriga externa kostnader	4	-109 807	-79 175
Personalkostnader	5	-47 908	-58 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-801 561	-215 250
Summa rörelsekostnader		-1 698 857	-1 129 463
Rörelseresultat		-337 457	125 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 020	-231 951
Summa finansiella poster		-220 007	-231 951
Resultat efter finansiella poster		-557 464	-106 725
Resultat före skatt		-557 464	-106 725
Årets resultat		-557 464	-106 725

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	103 870 000	104 620 000
Byggnadsinventarier	7	917 236	61 000
Summa materiella anläggningstillgångar		104 787 236	104 681 000

Summa anläggningstillgångar

104 787 236

104 681 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 251	1 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 154	265 026
Summa kortfristiga fordringar		72 405	266 266

Kassa och bank

Kassa och bank		692 894	1 335 746
Summa kassa och bank		692 894	1 335 746
Summa omsättningstillgångar		765 299	1 602 012

SUMMA TILLGÅNGAR

105 552 535

106 283 012

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 420 000

79 420 000

Fond för yttre underhåll

645 000

516 000

Summa bundet eget kapital

80 065 000

79 936 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

554 584

790 308

Årets resultat

-557 464

-106 725

Summa fritt eget kapital

-2 880

683 583

Summa eget kapital

80 062 120

80 619 583

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 295 500

25 259 000

Summa långfristiga skulder

17 295 500

25 259 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

7 963 500

226 000

Leverantörsskulder

77 021

9 000

Övriga skulder

0

811

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

154 394

168 618

Summa kortfristiga skulder

8 194 915

404 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 552 535

106 283 012

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-557 464

-106 725

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

801 561

215 250

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

244 097

108 525

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

193 861

-205 015

Förändring av leverantörsskulder

68 021

-43 298

Förändring av kortfristiga skulder

-15 034

60 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten

490 945

-79 208

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-907 797

-76 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-907 797

-76 250

Finansieringsverksamheten

Amortering

-226 000

-226 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-226 000

-226 000

Årets kassaflöde

-642 852

-381 458

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 335 746

1 717 204

Likvida medel vid årets slut

692 894

1 335 746

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

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 aviseras 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.

From räkenskapsåret 2023-06-30 görs avskrivning enligt en linjär avskrivningsplan på byggnad med 750 000 kr per år vilket motsvarar en nyttjandeperiod på ca 140 år.

Byggnadsinventarier avskrivs med 52 000 kr per år vilket motsvarar en nyttjandeperiod på ca 18 år. 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

Fastighetslån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter Kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta.

Lån per kvm

Total räntebärande skulder per kvm total yta

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 254 036	1 200 079
Bredband	46 080	46 080
	1 300 116	1 246 159

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel	3 850	4 688
Lokalvård	44 635	41 909
Reparation och underhåll	53 803	136 494
El	110 498	93 803
Vatten och avlopp	128 708	87 352
Renhållning	74 996	67 213
Snöröjning	98 211	111 494
Fastighetsförsäkring	57 748	63 024
Kabel TV kostnad	54 001	38 764
Trädgårdskostnad	12 082	93 177
Övriga kostnader	101 050	38 384
	739 582	776 302

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Revisionsarvoden	20 000	10 000
Förvaltningskostnader	51 485	48 168
Övriga föreningskostnader	21 657	21 008
Konsultkostnader	14 198	0
Övrigt	2 467	0
	109 807	79 176

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	20 733	47 600
Sociala kostnader	11 275	15 136
Fastighetsskötsel	15 900	-4 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	47 908	58 736

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	105 820 000	105 820 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 820 000	105 820 000
Ingående avskrivningar	-1 200 000	-1 000 000
Årets avskrivningar	-750 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 950 000	-1 200 000
Utgående redovisat värde	103 870 000	104 620 000
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	48 400 000	48 400 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	76 250	0
Inköp	907 797	76 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	984 047	76 250
Ingående avskrivningar	-15 250	0
Årets avskrivningar	-51 561	-15 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 811	-15 250
Utgående redovisat värde	917 236	61 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkring	28 747	37 213
Fastighetsskötsel	10 993	0
Sappa	10 560	11 513
Pool	0	216 300
Förvaltningsarvode	13 534	0
Opigo Elavläsning laddstolpar	7 321	
	71 155	265 026

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30
Handelsbanken	0,86	2024-06-30	17 415 500
Handelsbanken	0,86	2023-12-10	7 843 500
			25 259 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 963 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			17 295 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 24 129 000kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Renhållning	6 504	5 840
El	-11 870	6 748
Upplupen ränta	383	389
Övrigt	480	0
Förskottsbetalda avgifter	122 523	112 617
Styrelsearvode	12 500	32 600
Socialaavgifter	3 875	10 424
Revision	20 000	
	154 395	168 618

Karlstad

Patrik Edvinsson
Ordförande

Anders Karlsson
Ledamot

Ellinor Kivelö
Ledamot

Britta Larsson
Ledamot

Anders Lönnstam
Ledamot

Daniel Zausing
Ledamot

Anna Nordin
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.