

Årsredovisning

för

Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad

773200-1057

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Klippan 47 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Klippan 47 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter. Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
11 st 1 rum
6 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
2 st lokaler

Den totala boytan är 1 382 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Reparation och undrethåll av fastigheten har skett till normal omfattning under verksamhetsåret. Byte av motorvärmare har genomförts. Styrelsen har inget ytterligare att rapportera.

Styrelse

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

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Johan Hynynen	Ledamot	
Per Ejnelind	Ledamot	
Sam Aristidou	Ledamot	
Hampus Velander	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinare, LR-Revision
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-09.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt kassaflöde för 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 658 kr per m². Ingen avgiftshöjning planerad för 2024.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall för 2023 utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 589 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Peter Hagman som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	970	965	935	906
Resultat efter finansiella poster	134	219	82	207
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	658	658	639	621
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 341	2 429	2 516	1 505
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 341	2 429	2 516	1 505
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	228	167	185
Räntekänslighet (%)	3,6	3,7	3,9	2,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	173	180	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	93,3	93,9	92,3
Soliditet (%)	29,6	27,1	23,0	30,6
Balansomslutning	4 902	4 865	4 763	3 341

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	378 040	11 713	521 458	170 800	218 806	1 300 817
Disposition av föregående års resultat				218 806	-218 806	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			52 200	-52 200		0
Årets resultat					133 643	133 643
Eget kapital 2023-12-31	378 040	11 713	573 658	337 406	133 643	1 434 460

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	337 407
Reservfond	11 713
Årets resultat	133 643
Återstår till föreningsstämmans förfogande	482 763

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll

att i ny räkning överföres

482 763

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	969 732	965 343
Övriga rörelseintäkter		10 004	8 830
Summa rörelseintäkter		979 736	974 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-680 525	-593 281
Övriga kostnader	4	-58 051	-55 784
Personalkostnader och arvoden	5	-13 142	-13 142
Avskrivningar	6	-45 000	-45 000
Summa rörelsekostnader		-796 718	-707 207
Resultat före finansiella poster		183 018	266 966
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	13
Räntekostnader för fastighetslån		-49 566	-48 172
Summa finansiella poster		-49 375	-48 159
Resultat efter finansiella poster		133 643	218 807
Årets resultat		133 643	218 807

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 492 735	3 537 735
Egen lokal		8 550	8 550
Summa materiella anläggningstillgångar		3 501 285	3 546 285
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>			
Kabel-TV anläggning		52 069	52 069
Summa övriga anläggningstillgångar		52 069	52 069
Summa anläggningstillgångar		3 553 354	3 598 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattekonto		13 892	11 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	80 192	62 903
Kortfristiga fordringar		94 084	74 381
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 254 350	1 192 416
Summa kassa och bank		1 254 350	1 192 416
Summa omsättningstillgångar		1 348 434	1 266 797
SUMMA TILLGÅNGAR		4 901 788	4 865 151

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		378 040	378 040
Reservfond		11 713	11 713
Fond för yttre underhåll		573 658	521 458
Summa bundet eget kapital		963 411	911 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		337 407	170 800
Årets resultat		133 643	218 807
Summa fritt eget kapital		471 050	389 607
Summa eget kapital		1 434 461	1 300 818
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 368 750	2 737 500
Summa långfristiga skulder		1 368 750	2 737 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 866 226	618 728
Leverantörsskulder		50 430	31 384
Övriga kortfristiga skulder		6 142	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	114 726	112 668
Inre fond medlemmarna		61 053	61 053
Summa kortfristiga skulder		2 098 577	826 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 901 788	4 865 151

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	133 643	218 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	45 000	45 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	178 643	263 807
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 703	-5 591
Förändring av leverantörsskulder	19 046	-5 598
Förändring av kortfristiga skulder	5 200	10 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 186	262 742
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-121 252	-121 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 252	-121 252
Årets kassaflöde	61 934	141 490
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 192 416	1 050 927
Likvida medel vid årets slut	1 254 350	1 192 417

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men 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. 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.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	909 192	909 302
KabelTv	47 040	47 040
Hyror garage och parkeringsplatser	13 500	9 000
	969 732	965 342

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighesskötsel	32 472	26 552
Reparation och underhåll	108 720	50 695
El	15 905	13 664
Uppvärmning	196 318	189 206
Vatten och avlopp	42 413	36 497
Renhållning/sophämtning	23 385	21 295
Fastighetsförsäkring	43 733	41 289
Tomträttsavgäld	129 188	129 188
Kabel tv kostnad	52 736	47 816
Trädgårdskostnader	908	7 684
Fastighetsskatt	25 424	18 123
Diverse övr kostnader	8 186	11 003
Förbrukningsmaterial	1 137	269
	680 525	593 281

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 125	10 125
Förvaltningskostnader	35 448	34 428
Övriga föreningskostnader	12 479	11 231
	58 052	55 784

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 142	3 142
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 142	13 142

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	4 878 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	4 878 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 340 881	-1 295 881
Årets avskrivningar	-45 000	-45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 385 881	-1 340 881
Utgående redovisat värde	3 492 735	3 537 735
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	17 400 000	17 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 067	10 525
Vänerförvaltning AB	10 720	0
Tomträttsavgäld	32 297	32 297
Fastighetsskötsel	7 235	6 904
Tele 2	13 853	13 177
Bostadsrätterna	5 020	0
	80 192	62 903

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	5,35	2024-02-28	16 252	129 976
Swedbank	5,84	2024-02-28	30 000	367 500
Swedbank	1,38	2024-04-25	37 500	1 331 250
Swedbank	1,27	2025-04-25	37 500	1 406 250
Totalt			121 252	3 234 976
Kortfristig del av långfristig skuld				-1 866 226

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 121 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 630 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	6 121	4 209
Värme	30 784	29 165
Sociala kostnader	0	3 142
El	60	0
Förskottshyror/avgifter	77 762	76 153
	114 727	112 669

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 560 860	3 560 860
	3 560 860	3 560 860

Karlstad

Peter Hagman
Ordförande

Sam Aristidou
Ledamot

Johan Hynynen
Ledamot

Per Ejnelind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 juni 2024



Framtidshems Brf nr 2 2023.pdf

(146430 byte)

SHA-512: eabc28de6ed32d19b92c7e17ced1e2821e279
b3dbfaee4122d2c4a3f4294a67cb28ffd04ee18a0c23ab
76444e611e47b52c1085d806df20a85af175332fd406e

Underskrifter

2024-06-07 09:28:05 (CET)



Per Ejnelind, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-04 11:19:26 (CET)



Peter Hagman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-04 11:32:31 (CET)



Johan Hynynen, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 14:45:52 (CET)



Sam Aristidou, Ledamot

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 09:38:44 (CET)



Stefan Mott, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2cf82f30c52924245bf6c6343e3190120a393c677adc7385f24665bfa3ade77106ac0e75141b37dcb74c46c8299ad22237705f4bd84a8951fda7b6f8e8370bb
d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.