

Årsredovisning

Brf Bo Klok Brage
769605-9141



Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Brage
769605-9141

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Bo Klok Brage 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Brage 15 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Brage 15 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i två våningar med totalt 18 bostadsrätter. Fastigheterna är belägna på Sjömansplan 2, 4 och 6 på Herrhagen i Karlstad. Föreningen innehar merk med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
10 st 2-3 rum och kök
2 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 1 035 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm boarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen. Föreningen har en upprättad underhållsplan via HSB som sträcker sig till 2057. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Lindahl	Ordförande
Anna-Karin Öman	Sekreterare
Frida Andersson	Ledamot
Elisabeth Nilsson	Ledamot
Per Johansson	Suppleant

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

Styrelsen har haft 4 styrelsemöten samt flera telefonmöten under 2023.

Ersättning till styrelsen har utgått med 16 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Peter Rosengren, Lorka Revision AB Ordinarie

Valberedning

Kristoffer Pettersson Sammankallande
Frida Pontén

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-23

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads kommun	VA
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar var av 18 röstberättigade medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under året har vi utfört en del förebyggande underhåll. Värmesystemet har uppdaterats med ny pump och ackumulatortank. Vi har även utfört mossbekämpning på våra tak samt oljat in trädetaljerna på husen. Under året har två gemensamma städdagar hållits.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2023. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 1/4- 2023 med 6%. Genomsnittlig avgift är 827 kr per kvm. Ingen avgiftshöjning är i nuläget planerat för 2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2002 och har åsatts värdeår 2002. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2003-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2013 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	899	827	827	827
Resultat efter finansiella poster	162	167	185	199
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	827	758	758	758
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,2	86,0	88,3	88,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 284	7 461	7 632	8 190
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 284	7 461	7 632	8 190
Räntekänslighet (%)	8,8	9,8	10,1	10,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	310	278	303	335
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	267	213	182
Soliditet (%)	40,5	39,1	38,0	35,5
Balansomslutning	13 055	13 084	13 027	13 422

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	3 600 000	0	542 935	811 041	166 954	5 120 930
Disposition av föregående års resultat:				166 954	-166 954	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			31 000	-31 000		0
Årets resultat					162 006	162 006
Eget kapital 2023-12-31	3 600 000	0	573 935	946 995	162 006	5 282 936

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	946 995
årets vinst	162 006
	1 109 001

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 000
i ny räkning överföres	1 078 001
	1 109 001

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	898 824	827 292
Övriga rörelseintäkter		105 853	84 129
Summa rörelseintäkter		1 004 677	911 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-408 108	-405 874
Övriga externa kostnader	4	-46 399	-53 017
Personalkostnader	5	-19 023	-19 942
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-121 000	-121 000
Summa rörelsekostnader		-594 530	-599 833
Rörelseresultat		410 147	311 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 012	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 153	-145 976
Summa finansiella poster		-248 141	-144 634
Resultat efter finansiella poster		162 006	166 954
Resultat före skatt		162 006	166 954
Årets resultat		162 006	166 954

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

12 344 897

12 465 897

Summa materiella anläggningstillgångar

12 344 897

12 465 897

Summa anläggningstillgångar

12 344 897

12 465 897

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

24 965

6 515

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

37 278

19 805

Summa kortfristiga fordringar

62 243

26 320

Kassa och bank

Kassa och bank

647 664

591 403

Summa kassa och bank

647 664

591 403

Summa omsättningstillgångar

709 907

617 723

SUMMA TILLGÅNGAR

13 054 804

13 083 620

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 600 000

3 600 000

Fond för yttre underhåll

573 935

542 935

Summa bundet eget kapital

4 173 935

4 142 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

946 995

811 041

Årets resultat

162 006

166 954

Summa fritt eget kapital

1 109 001

977 995

Summa eget kapital

5 282 936

5 120 930

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

2 549 235

5 140 776

Summa långfristiga skulder

2 549 235

5 140 776

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 990 149

2 581 400

Leverantörsskulder

78 070

51 739

Skatteskulder

0

247

Övriga skulder

0

4 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

154 414

183 728

Summa kortfristiga skulder

5 222 633

2 821 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 054 804

13 083 620

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

162 006

166 954

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

121 000

121 000

Övrigt

-18 697

-10 253

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

264 309

277 701

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 473

5 684

Förändring av leverantörsskulder

26 331

4 368

Förändring av kortfristiga skulder

-34 114

71 318

Kassaflöde från den löpande verksamheten

239 053

359 071

Finansieringsverksamheten

Amortering

-182 792

-176 900

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-182 792

-176 900

Årets kassaflöde

56 261

182 171

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

591 403

409 232

Likvida medel vid årets slut

647 664

591 403

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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.

Tillämpade avskrivningstider: Avskrivning enligt plan 0,9%. Ca 106 år.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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.

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

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	855 624	784 092
Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
Summa	898 824	827 292

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	37 375	0
El	44 854	100 109
Värme	124 002	121 486
Vatten och avlopp	46 342	54 723
Renhållning	16 993	15 433
Fastighetsförsäkring	29 373	28 003
Kabel-TV	60 480	55 647
Fastighetsavgift	31 240	27 153
Trädgårdskostnader	2 688	0
Övriga driftskostnader	14 762	3 319
Obligatorisk vent kontroll		0
	408 109	405 873

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	8 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	29 670	28 315
Konsultkostnader	0	5 100
Övriga föreningskostnader	8 729	16 602
Summa	46 399	53 017

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	6 195	16 000
Vicevärdsarvode	4 000	0
Sociala avgifter	8 828	3 942
Totalt	19 023	19 942

Totalt utbetalt arvode uppgår till 16 tkr enligt stämmoprotokoll. Tidigare felperiodisering påverkar årets kostnad i resultaträkningen.

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 328 000	14 328 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 328 000	14 328 000
Ingående avskrivningar	-1 862 103	-1 741 103
Årets avskrivningar	-121 000	-121 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 983 103	-1 862 103
Utgående redovisat värde	12 344 897	12 465 897
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
Totalt	21 800 000	21 800 000
Bokfört värde byggnader	10 844 897	10 965 897
Bokfört värde mark	1 500 000	1 500 000
Totalt	12 344 897	12 465 897

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 937	4 689
Tele 2	15 689	15 116
Ekonomisk förvaltning	8 990	0
Amortering	7 662	
	37 278	19 805

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,49	2024-12-20	2 567 442
Swedbank	4,14	2027-09-24	2 567 442
Swedbank	5,16	2024-02-28	2 404 500
Summa			7 539 384
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 990 169
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			2 549 215

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 587 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	10 162	53 207
Upplupen El	7 034	18 745
Arvoden och löner	20 000	9 805
Revisionsarvoden	8 000	3 000
Soc.avgifter	5 859	3 000
Fjärrvärme	19 412	18 316
Renhållning	1 443	1 311
Förskottsbetalda avgifter	80 037	76 344
Övrigt	2 467	0
	154 414	183 728

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 800 000	10 800 000
Totalt	10 800 000	10 800 000

Karlstad

Patrik Lindahl
Ordförande

Anna-Karin Öman
Sekreterare

Frida Andersson
Ledamot

Elisabeth Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 mars 2024



Bo Klok Brage23.pdf

(424760 byte)

SHA-512: 2edd483a260d569619f7e2612dcf8f078b1e0
9173fa8f6f45a91203af8322955454dad4e82cd84ea8f5
b08ec113e52f79092ec4017561c5a48dab181e1375a39

Underskrifter

2024-03-19 11:43:05 (CET)



Patrik Lindahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 16:21:02 (CET)



Annakarin Öman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 19:00:32 (CET)



Elisabet Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 19:01:13 (CET)



Frida Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-19 19:48:40 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

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:

05bddc786f16f508301d8d4d3ecc0cb81be40f592aa711eb28231e45c542d9cf391be4fd7c9e54d71c50ed37749c5c0ead4873d8c97857a161be1e51ef90bce



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.