

Årsredovisning

för

Brf Vadaren

773200-0075

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Vadaren 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 Snäppan 21 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Snäppan 21 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 31 bostadsrätter samt två lokaler med hyresrätt. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 734 kvm. Lokalytan är 108 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Bostadsrättstillägg 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 fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar en upprättad underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med BredaBlick om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 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

Underhåll har skett till normal omfattning. Styrelsen har inget att rapportera.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Eva Lundqvist	Ledamot	
Inger Daarstad	Ledamot	
Eva Folkesson	Ledamot	
Mikael Brandin	Ledamot	
Britt-Marie Gustavsson	Suppleant	
Joonas Tuutma	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 25 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Försäkringsbolaget If.

Revisorer

Stefan Mott och Mats Ekström	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-23.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat samt kassaflöde för 2023. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall som påverkat föreningens ekonomi negativt.

Årsavgift

Årsavgifterna höjdes med 8% 1/4-2023. Genomsnittlig avgift är ca. 748 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1961. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 589 kr per lägenhet och med 1% på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 429	1 340	1 327	1 327
Resultat efter finansiella poster	-212	-55	240	147
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	705	705	705
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 574	5 614	5 655	5 696
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 921	5 964	6 007	6 051
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	262	299	274
Räntekänslighet (%)	7,9	8,5	8,5	8,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	169	173	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,4	90,1	91,2	92,1
Balansomslutning	13 018	13 334	13 375	13 208
Soliditet (%)	18,8	19,9	20,3	18,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	404 500	1 456 811	849 202	-54 982	2 655 531
Disposition av föregående års resultat			-54 982	54 982	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		77 600	-77 600		0
Årets resultat				-211 589	-211 589
Eget kapital 2023-12-31	404 500	1 534 411	716 620	-211 589	2 443 942

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	716 620
Årets resultat	-211 589
Återstår till föreningsstämmans förfogande	505 031

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

avsättes yttre fond	77 600
att i ny räkning överföres	427 431
	505 031

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			
Årsavgifter bostäder	2	1 429 365	1 339 535
Övriga rörelseintäkter		20 529	17 872
Summa rörelseintäkter		1 449 894	1 357 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-906 078	-977 796
Övriga externa kostnader	4	-73 875	-68 482
Personalkostnader och arvoden	5	-32 471	-32 819
Avskrivningar	6, 7	-220 000	-220 000
Summa rörelsekostnader		-1 232 424	-1 299 097
Resultat före finansiella poster		217 470	58 310
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		253	14
Räntekostnader för fastighetslån		-429 312	-113 306
Summa finansiella poster		-429 059	-113 292
Resultat efter finansiella poster		-211 589	-54 982
Årets resultat		-211 589	-54 982

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	8 815 902	8 935 902
Fastighetsförbättringar	7	2 313 731	2 413 731

Summa materiella anläggningstillgångar

11 129 633

11 349 633

Summa anläggningstillgångar

11 129 633

11 349 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		11 315	11 062
Skattefordran		3 525	5 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 426	59 028

Summa kortfristiga fordringar

93 266

75 785

Kassa och bank

Bank		1 795 360	1 908 114
------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 888 626

1 983 899

SUMMA TILLGÅNGAR

13 018 259

13 333 532

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

404 500

404 500

Fond för yttre underhåll

1 534 411

1 456 811

Summa bundet eget kapital

1 938 911

1 861 311

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

716 620

849 202

Årets resultat

-211 589

-54 982

Summa fritt eget kapital

2 443 942

2 655 531

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

10 266 750

10 341 750

Leverantörsskulder

95 674

130 614

Övriga skulder

16 039

9 320

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

195 854

196 317

Summa kortfristiga skulder

10 574 317

10 678 001

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 018 259

13 333 532

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-211 589	-54 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	220 000	220 000
Betald skatt	1 917	-7 256

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

10 328 157 762

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	3 206
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 399	-23 023
Förändring av leverantörsskulder	-34 940	56 417
Förändring av kortfristiga skulder	6 257	32 458

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-37 754 226 820

Finansieringsverksamheten

Amortering	-75 000	-75 000
------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 -75 000

Årets kassaflöde

-112 754 151 820

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 908 114	1 756 294
Likvida medel vid årets slut	1 795 360	1 908 114

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

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. 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Intäkter

	2023	2022
Årsavgifter/hyror	1 378 680	1 298 844
Hysesintäkter p-platser	50 685	40 692
Övriga intäkter	20 529	17 870
	1 449 894	1 357 406

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143 582	128 256
Reparation och underhåll	166 414	318 176
El	27 044	35 977
Bränsle- uppvärmning	230 333	227 572
Vatten och avlopp	55 977	47 171
Renhållning/sophämtning	55 255	53 435
Snöröjning	40 406	7 277
Fastighetsförsäkring	46 578	43 539
Kabel tv kostnad	54 561	49 980
Trädgårdskostnader	9 475	4 741
Fastighetsskatt	55 799	53 668
Diverse övr kostnader	15 958	8 004
Filter och ventilation	4 694	0
Summa	906 076	977 796

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	11 875	10 000
Ekonomisk förvaltning	49 830	47 555
Övriga föreningskostnader	12 170	10 926
Summa	73 875	68 481

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 471	7 819
Övriga arvoden	1 000	0
Totalt	32 471	32 819

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 328 191	11 328 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 328 191	11 328 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 392 289	-2 272 289
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 512 289	-2 392 289
Utgående redovisat värde	8 815 902	8 935 902
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	25 854 000	25 854 000
Taxeringsvärden mark	9 666 000	9 666 000
Totalt	35 520 000	35 520 000
Bokfört värde byggnader	8 815 902	8 935 902
Totalt	8 815 902	8 935 902

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 118 731	5 118 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 118 731	5 118 731
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 705 000	-2 605 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 805 000	-2 705 000
Utgående redovisat värde	2 313 731	2 413 731

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 987	14 604
Sappa	13 120	11 048
Ekonomisk förvaltning	14 338	0
Fastighetsskötsel	34 981	33 376
	78 426	59 028

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,7	2024-04-28	3 422 250	3 447 250
SEB	4,7	2024-04-28	3 422 250	3 447 250
SEB	4,7	2024-04-28	3 422 250	3 447 250
Totalt			10 266 750	10 341 750
Avgår kortfristig del			10 266 750	10 341 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 9 900 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	16 086	9 510
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	112 951	106 101
El	2 707	6 507
Renhållning	4 529	4 866
Stadsnät	0	475
Övrigt	4 722	4 722
Revision	8 000	13 500
Upplupna sociala avgifter	0	15 000
Fjärrvärme	33 925	35 635
Snöröjning	12 934	0
	195 854	196 316

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 700 000	10 700 000
Summa	10 700 000	10 700 000

Karlstad

Peter Hagman
Ordförande

Inger Daarstad
Ledamot

Eva Lundqvist
Ledamot

Eva Folkesson
Ledamot

Mikael Brandin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Mats Ekström
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 juni 2024



Vadaren 2023.pdf

(146695 byte)

SHA-512: a4f51aa95c9429108bb1fd4c85d25c8a205
b1c1bcc9970f72deb1b8febba029440882fffb25a28e6
95ac2b17289534fae22b48a5bda5e01bc02654a43e541

Underskrifter

2024-06-06 15:34:24 (CET)



Inger Daarstad, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 12:52:54 (CET)



Mikael Brandin, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 09:12:44 (CET)



Eva Lindqvist, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 11:01:58 (CET)



Eva Christina Folkesson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-05 09:15:44 (CET)



Peter Hagman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-07 13:52:58 (CET)



Stefan Mott, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-06 19:51:34 (CET)



Mats Ekström, Revisor

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:

5e56fe544e2ed59aee56f87b39e7181e7bc4ca7cfd49c3b718d3429a2d542759e5f228250bde69fa7ff905a6cde0a8c654460e1a0825ea6494615ca8ed15172f



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.