

Årsredovisning

för

Brf Gräsdalen

773200-0455

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Gräsdalen 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 Järnet 3 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Järnet 3 i Karlstads kommun består av fem stycken sammanhängande flerfamiljshus med totalt 124 bostadsrätter samt lokaler. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1: or- 24 st.
- 2: or- 52 st.
- 3: or- 39 st.
- 4: or- 9 st.

Den totala boytan är 8072 kvm. Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll av fastigheten.

Styrelse

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

		Mandat till och med år
Vivianne Mattsson	Ordförande	2023
Marcus Olsson	Sekreterare	2023
Daniel Jernberg	Ledamot	2024
Henrik Stenman	Ledamot	2024
Julia Svartling	Ledamot	2023
Henrik Lindh	Suppleant	2023
Carl Tallsäter	Suppleant	2023

Firmatecknare är två ordinarie ur styrelsen, men i första hand ordförande och attesterare.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie sammanträden och 1 budgetmöte samt 1 föreningsstämma.

Revisorer

Stefan Mott och Thomasz Czeszynski

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-08-17.

Ändring av stadgar enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-04-22, 2013-04-14, 2014-11-30, 2015-07-10 och 2017-06-28 är registrerade hos Bolagsverket.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare. Avtal har tecknats med Bredablick som gäller vid akuta situationer.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 143 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Anställda

Under 2023 har förening haft Stig Aronsson och Henrik Stenman deltidsanställda som fastighetsskötare. Susanne Olsson har varit deltidsanställd som vice värd.

Övriga anlitade tjänster

Anlitade tjänster som föreningen kontinuerligt har haft:

Keyline städ & konsult AB

Vänerförvaltning AB

Certego

Bredablick Fastighetsförvaltning

Råum AB

Rydahls El.

AirYou

Securitas Sverige AB

LR Revision

Verksamhet under 2023

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande skett:

- Kontinuerlig information till medlemmar via hemsida och anslag i trapphus.
- Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med olika företag och myndigheter för att värna om medlemmarnas intresse.
- Påbörjat renovering av trädgården.
Nya Takfläktar
OVK ej klar pga att några ej har godkända fläktar

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023 vilket förklaras av höga kostnader kopplade till reparation och underhåll. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under kommande år varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifterna

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 611 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1965. Fastighetsskatten skall utgå 2023 med 1 589 kr per lägenhet samt 1 % på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 252	5 246	5 045	4 744
Resultat efter finansiella poster	-1 810	492	931	1 381
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	611	586	561
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	91,6	92,8	95,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 904	2 944	3 454	1 476
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 939	2 980	3 496	1 494
Sparande per kvm (kr/kvm)	341	267	286	279
Räntekänslighet (%)	4,8	4,9	6,0	2,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	144	144	130
Soliditet (%)	39,2	41,5	36,4	55,5
Balansomslutning	40 667	42 739	47 389	29 423

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	794 075	8 360 251	8 102 857	492 141	17 749 324
Disposition av föregående års resultat:			492 141	-492 141	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		446 185	-446 185		0
Årets resultat				-1 810 657	-1 810 657
Eget kapital 2023-12-31	794 075	8 806 436	8 148 813	-1 810 657	15 938 667

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 148 813
årets förlust	-1 810 657
	6 338 156

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	446 145
	5 892 011
	6 338 156

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	5 251 837	5 246 486
Övriga rörelseintäkter		69 861	137 011
Summa rörelseintäkter		5 321 698	5 383 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 938 259	-3 033 110
Övriga externa kostnader	4	-188 869	-155 425
Personalkostnader	5	-569 234	-515 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-700 000	-700 000
Summa rörelsekostnader		-6 396 362	-4 403 841
Rörelseresultat		-1 074 664	979 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 023	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 016	-487 577
Summa finansiella poster		-735 993	-487 515
Resultat efter finansiella poster		-1 810 657	492 141
Resultat före skatt		-1 810 657	492 141
Årets resultat		-1 810 657	492 141

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 577 998	38 277 998
Summa materiella anläggningstillgångar		37 577 998	38 277 998
Summa anläggningstillgångar		37 577 998	38 277 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 804
Övriga fordringar		56 506	85 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	196 361	183 775
Summa kortfristiga fordringar		252 867	294 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 835 872	4 167 047
Summa kassa och bank		2 835 872	4 167 047
Summa omsättningstillgångar		3 088 739	4 461 188
SUMMA TILLGÅNGAR		40 666 737	42 739 186

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		794 075	794 075
Fond för yttre underhåll		8 806 436	8 360 251
Summa bundet eget kapital		9 600 511	9 154 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 148 813	8 102 857
Årets resultat		-1 810 657	492 141
Summa fritt eget kapital		6 338 156	8 594 998
Summa eget kapital		15 938 667	17 749 324
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	15 375 000	23 886 000
Summa långfristiga skulder		15 375 000	23 886 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 346 000	165 000
Leverantörsskulder		340 753	292 370
Skatteskulder		23 580	42 518
Övriga skulder		17 425	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	625 312	603 974
Summa kortfristiga skulder		9 353 070	1 103 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 666 737	42 739 186

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 810 657	492 141
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		700 000	700 000
Övrigt		1 267	-103 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 109 390	1 089 044
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 804	-22 307
Förändring av kortfristiga fordringar		17 493	-55 262
Förändring av leverantörsskulder		48 383	-840 743
Förändring av kortfristiga skulder		17 536	-42 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 001 174	127 952
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-330 000	-4 165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-4 165 000
Årets kassaflöde		-1 331 174	-4 037 048
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 167 047	8 204 094
Likvida medel vid årets slut		2 835 873	4 167 046

Noter

Not 1 Redovisning- 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.

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	4 928 976	4 928 976
Hyror lokaler	55 020	49 670
Hyror garage och parkeringsplatser	104 160	104 160
Kabeltv	163 680	163 680
Summa	5 251 836	5 246 486

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	8 480	6 460
Lokalvård	90 036	88 416
OVK	0	13 406
Reparation & underhåll	2 600 935	839 338
El	152 012	139 044
Uppvärmning	826 985	778 115
Vatten och avlopp	256 570	255 567
Renhållning	198 217	158 204
Snöröjning	25 667	17 792
Försäkring	100 670	96 646
Fastighetsskatt	209 775	190 646
Trädgårdskostnader	19 312	52 785
Bevakning	4 504	4 073
Kabel-TV & bredband	318 844	302 724
Övriga kostnader	96 997	73 868
Telefon & porto mm	29 254	16 027
Summa	4 938 258	3 033 111

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	12 500	12 250
Förvaltningskostnader	119 485	116 048
Konsultkostnader	0	7 098
Serviceavgift	56 884	20 029
Summa	188 869	155 425

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	98 150	87 650
Lön fastighetsskötsel, lokalvård, revision	308 368	298 122
Vicevärdsarvode	24 000	28 500
Sociala kostnader, Fora,	138 716	101 034
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	569 234	515 306

Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 074 916	53 074 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 074 916	53 074 916
Ingående avskrivningar	-14 796 918	-14 096 918
Årets avskrivningar	-700 000	-700 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 496 918	-14 796 918
Utgående redovisat värde	37 577 998	38 277 998
Taxeringsvärden byggnader	63 229 000	63 229 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
Totalt	89 229 000	89 229 000
Bokfört värde	37 189 798	37 889 798
Bokfört värde mark	388 200	388 200
Totalt	37 577 998	38 277 998

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	1 680
Förutbetalda försäkringspremier	105 733	99 811
Sappa	48 658	41 194
Vänerförvaltning AB	33 480	0
Bahnhof	0	32 600
Bostadsrätterna	8 490	8 490
	196 361	183 775

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,66	2027-03-28	15 705 000
SEB	3,91	2024-08-28	8 016 000
Summa			23 721 000
Avgår kortfristig del			8 346 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			15 375 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 23 226 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	4 062	4 110
Fjärrvärme	138 979	120 581
Lokalvård	7 503	7 368
Snöröjning	9 188	0
Renhållning	14 806	0
El	23 563	25 152
Förskottsbetalda avgifter	400 270	446 763
Övriga kostnader	15 982	0
Påm.avgifter	960	0
Revisionsarvode	10 000	0
	625 313	603 974

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 216 000	28 216 000
Summa	28 216 000	28 216 000

Karlstad

Vivianne Mattsson
Ordförande

Daniel Jernberg
Ledamot

Henrik Stenman
Ledamot

Marcus Olsson
Ledamot

Julia Svartling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Tomasz Czeszynski
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2024



Gräsdalen 23.pdf

(144250 byte)
SHA-512: b6d86ec32f6f13effccac91b97600a8478f24
763835b62384753296ce63b2fa45228d94560b9f88523e
c5b985eec55580913869c2fb76ea36cdd1b9d6c081b44

Underskrifter

2024-04-10 09:05:11 (CET)



Daniel Kristoffer Jernberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 11:38:24 (CET)



Henrik Stenman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-10 19:59:33 (CET)



Julia Svartling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 17:23:42 (CET)



Marcus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-12 09:39:44 (CET)



Vivianne Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-12 11:31:46 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-13 09:59:07 (CET)



Tomasz Czeszynski

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023 - Signerad

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:

57a556f93f71172d5cc4b1ddc97d6c6bf798bcc7a92640862fe37995ab7db7cfa82f24ac7d1391c4f794fe1a7888f7b57bf38e5d0a56f4ac41d4ff149889d37



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