

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gruvan  
773200-0570



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gruvan 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

#### Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Gruvan 5, Karlstad består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 20 bostadsrättslägenheter. Gårdshuset i två våningar består av en bostadsrätt samt garage och förråd. Totalt har föreningen 21 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Den totala boytan för bostadsrätterna är 1 561.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland där bostadsrättsförsäkring ingår.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

#### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Arne Nilsson	Ledamot	Ordförande
Sigrid Hjorth Wernius	Ledamot	Vice ordförande
Håkan Cederberg	Ledamot	Sekreterare
Ann-Britt Näsfeldt	Ledamot	
Monica Hellberg	Ledamot	
George Golan	Suppleant	
Zacharias Pavlov	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 15 000 kronor exkl. sociala avgifter

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

Jan Nilsson och Desirée Gustavsson

Ordinarie

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-09.

## **Medlemsinformation**

### **Fastighetsförvaltning**

Under året har föreningen använt Klarälven städ till trappstädning. I övrigt anlitas externa entreprenörer när behov finns.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt en överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Arbetsdagar anordnades 25 mars i samband med föreningsstämman, 15 maj med sockelmålning och 21 oktober.

Skyddsrummet är besiktigat och upprustat.

Nya stolar har inköpts till Pannrummet. Tapetsering och målning av detsamma.

Föreningen har tecknat avtal med Tele2 om gemensamt TV och bredband. Avgiften kommer att ingå i hyran. I samband med detta har avtalet med Karlstad stadsnät sagts upp.

Styrelsen har diskuterat eventuell nybyggnad av balkonger mot Herrgårdsgatan och Västra kanalgatan. Ett negativt förhandsbesked från Karlstad kommun har gjort att planerna har skrinlagts.

Gräsplanen mot Herrgårdsgatan har ersatts med stenläggning.

En av tvättmaskinerna som var trasig har ersatts med en maskin från Asko.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt, se kassaflödesanalys på sida 8. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen och avgiftshöjningar det närmaste året går inte att utesluta. Föreningen har inga lån på fastigheten.

## Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Ingen planerad avgiftshöjning för 2024.

## Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	612	616	611	611
Resultat efter finansiella poster	-18	-33	50	74
Årsavgift per m <sup>2</sup> (kr)	376	376	376	376
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	94,3	95,3	95,8
Skuldsättning per m <sup>2</sup> (kr)	0	0	0	0
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt (kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	92	87	87	96
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	146	149	145	122
Balansomslutning	3 189	3 190	3 216	3 163
Soliditet (%)	94,6	95,1	95,3	95,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 091 200	250 832	723 609	-32 875	<b>3 032 766</b>
Disposition av föregående års resultat:			-32 875	32 875	<b>0</b>
Årets resultat				-17 788	<b>-17 788</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 091 200</b>	<b>250 832</b>	<b>690 734</b>	<b>-17 788</b>	<b>3 014 978</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	690 734
årets förlust	-17 788
	<b>672 946</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	69 000
i ny räkning överföres	603 946
	<b>672 946</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	611 777	615 577
Övriga rörelseintäkter		12 210	5 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>623 987</b>	<b>621 338</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-547 186	-540 864
Övriga externa kostnader	4	-38 221	-37 770
Personalkostnader	5	-16 531	-16 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 420	-64 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-666 358</b>	<b>-660 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 371</b>	<b>-38 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 583	5 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	7
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>24 583</b>	<b>5 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 788</b>	<b>-32 875</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 788</b>	<b>-32 875</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 788</b>	<b>-32 875</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	2 031 298	2 091 298
Byggnadsinventarier	8	13 260	17 680
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 044 558</b>	<b>2 108 978</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 044 558</b>	<b>2 108 978</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 887	5 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 731	36 303
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 618</b>	<b>42 256</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 081 516	1 039 189
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 081 516</b>	<b>1 039 189</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 144 134</b>	<b>1 081 445</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 188 692</b>	<b>3 190 423</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 091 200	2 091 200
Fond för yttre underhåll		250 832	250 832
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 342 032</b>	<b>2 342 032</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		690 734	723 609
Årets resultat		-17 788	-32 875
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>672 946</b>	<b>690 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 014 978</b>	<b>3 032 766</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		67 258	60 666
Skatteskulder		1 209	0
Övriga skulder		4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	100 747	92 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>173 714</b>	<b>157 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 188 692</b>	<b>3 190 423</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 788	-32 875
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		64 420	64 420
Övrigt		1 275	-4 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>47 907</b>	<b>26 949</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 428	-1 942
Förändring av leverantörsskulder		6 592	-716
Förändring av kortfristiga skulder		8 256	7 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42 327</b>	<b>32 232</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-22 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-22 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>42 327</b>	<b>10 132</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 039 189	1 029 057
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 081 516</b>	<b>1 039 189</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### 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 redovisas 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 på 200 år.  
Rot-ombyggnad avskrivs med 1,8%.

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.

## 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 enligt punkt 6 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	-586 160	-586 160
Hyror garage och parkeringsplatser	-25 600	-24 900
	<b>-611 760</b>	<b>-611 060</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader för teknisk förvaltning	27 172	29 132
Rep och underhåll	96 954	105 039
Löpande underhåll hiss	2 931	14 743
El	27 330	35 604
Värme	169 198	160 864
Vatten och avlopp	31 411	36 740
Renhållning	36 136	32 764
Fastighetsförsäkring	27 963	26 130
Tele2	59 867	35 445
Trädgårdskostnader	1 618	1 430
Fastighetskatt	33 362	26 051
Övriga dritskostnader	27 280	7 549
Telefon och porto	4 099	6 372
OVK	0	23 000
Filter, ventilation	1 619	0
Övriga försäkringar	245	0
	<b>547 185</b>	<b>540 863</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	1 998	1 998
Förvaltningskostnader	29 184	26 250
Övriga föreningskostnader	7 040	9 522
	<b>38 222</b>	<b>37 770</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	1 531	1 955
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>16 531</b>	<b>16 955</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 192 322	1 192 322
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 192 322</b>	<b>1 192 322</b>
Ingående avskrivningar	-868 190	-868 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-868 190</b>	<b>-868 190</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324 132</b>	<b>324 132</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	872 322	872 322
Bokfört värde mark	320 000	320 000
	<b>1 192 322</b>	<b>1 192 322</b>

### Not 7 Rot-ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 307 823	3 307 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 307 823</b>	<b>3 307 823</b>
Ingående avskrivningar	-1 540 657	-1 480 657
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 600 657</b>	<b>-1 540 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 707 166</b>	<b>1 767 166</b>

### Not 8 Byggnadsinventarie

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 100	0
Inköp		22 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 100</b>	<b>22 100</b>
Ingående avskrivningar	-4 420	
Årets avskrivningar	-4 420	-4 420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 840</b>	<b>-4 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 260</b>	<b>17 680</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	29 612	27 963
Tele2	18 032	8 340
Vänerförvaltning	9 087	
	<b>56 731</b>	<b>36 303</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
El	2 983	5 099
Fjärrvärme	27 086	24 928
Renhållning	3 069	2 799
Stadsnät	475	0
Lokalvård	2 470	3 088
Revisionsarvode	1 998	1 998
Upplupna sociala avgifter	1 531	1 955
Förutbetalda avgifter	61 135	52 624
	<b>100 747</b>	<b>92 491</b>

Karlstad

Bo Arne Nilsson  
Ordförande

Håkan Cederberg

Monica Hellberg

Sigrid Hjort Wernius

Ann-Britt Näsfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jan Nilsson  
Revisor

Desirée Gustavsson  
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 mars 2024



773200-0570 Bostadsrättsföreningen  
Gruvan för 20230101-20231231.pdf  
(781512 byte)  
SHA-512: 8556949703a2b5f2b83b0db8e8bb05b956b86  
192450b349aa9849f9932346bfc1ccc78fef09d4fb69e8  
289b528ec2be9ed4b6c8e5c39eb1593c2ab1a6d6d0cdd

## Underskrifter

2024-03-13 13:27:01 (CET)



Håkan Cederberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 19:48:48 (CET)



Bo Arne Nilsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 10:43:43 (CET)



Monica Hellberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 11:32:52 (CET)



Anna Sigrid C Hjorth Wernius, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-15 13:11:31 (CET)



Ann-Britt Näsfeldt, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-16 15:26:08 (CET)



Desiré Gustavsson, Revisor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-16 18:31:02 (CET)



Jan Nilsson, Revisor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Signering 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:

713c3d9e5e44118792cd2281fde32f8bf06d33ca6863a3ac2080a5a3af39d0a305df33e48c3918bdaafd145c60241c3383843b324d2e615c831e869c0d20784e



#### 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.