

Årsredovisning

för

Brf Domaren i Karlstad

773200-1750

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Domaren 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

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 Domaren 11 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus belägna på Södra Klaragatan 6 samt Malmtorgsgatan 9. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Bastu kan nyttjas genom bokning.

Den totala boytan är 1 985 kvm för bostadsrätterna. Tomtareal är ca 1 500 kvm. 15 bilplatser med värmeuttag finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

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

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 2023-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Halvarsson	Ledamot	Ordförande
Lena Nilsson	Ledamot	Kassör
Johan Knape	Ledamot	
Christina Ekström	Ledamot	
Viktor van Dalen	Ledamot	
Lars Åkerblom	Suppleant	
Petter Wikström	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 20 000 kronor exkl. sociala avgifter.

Valberedning

Katarina Persson och Niklas Eråker

Revisor

Carina Englund	Extern revisor
Marie Rosendahl	Revisorsuppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-23

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Fastighetsskötsel	HSB
Energioptimering	HSB
Ekonomisk förvaltning	Vänerförvaltning AB
Larmtjänst	Nordisk Hiss
Tele/bredband	Tele2 och Telenor
Sanering måsbon	Anticimex
Underhåll brandsläckare	CG Kull

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt två överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 37 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och underhåll har utförts i sedvanlig ordning inkl. reparation av hiss på Södraklaragatan 6 till en kostnad om ca 450 tkr.

Styrelsen har inget ytterligare att rapportera.

Vår- och höststädning

Vår- och höststädning genomfördes traditionsenligt med god uppslutning.

Glöggfest

8 december hölls en trevlig glöggfest i vår föreningslokal Grottan.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret .

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 2% 2023-04-01. Ökningen är en följd av ökade räntor på föreningens lån samt rådande inflation. Genomsnittlig årsavgift är ca. 820 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1955. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 676	1 652	1 652	1 652
Resultat efter finansiella poster	-235	643	552	388
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	820	808	808	808
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	90,2	92,2	93,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 120	6 170	6 221	6 266
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 120	6 170	6 221	6 266
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	186	216	188
Sparande per kvm (kr/kvm)	-59	404	422	407
Räntekänslighet (%)	7,5	7,6	7,7	7,8
Soliditet (%)	21,6	22,8	19,3	16,3
Balansomslutning	16 020	16 237	15 806	15 351

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 705	2 459 357	560 959	643 793	3 700 814
Avsättning yttre fond		643 793	-643 793		0
Disposition av föregående års resultat:			643 793	-643 793	0
Årets resultat				-235 435	-235 435
Belopp vid årets utgång	36 705	3 103 150	560 959	-235 435	3 465 379

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	560 959
årets förlust	-235 435
	325 524

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	98 400
i ny räkning överföres	227 124
	325 524

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 675 856	1 651 791
Övriga rörelseintäkter	3	75 028	125 816
Summa rörelseintäkter		1 750 884	1 777 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 304 793	-787 995
Övriga externa kostnader		-66 038	-58 340
Personalkostnader	5	-36 660	-34 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-1 497 491	-971 162
Rörelseresultat		253 393	806 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 543	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 371	-162 659
Summa finansiella poster		-488 828	-162 652
Resultat efter finansiella poster		-235 435	643 793
Resultat före skatt		-235 435	643 793
Årets resultat		-235 435	643 793

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 347 124	13 437 124
Summa materiella anläggningstillgångar		13 347 124	13 437 124
Summa anläggningstillgångar		13 347 124	13 437 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	923
Övriga fordringar		6 236	6 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	88 823	11 713
Summa kortfristiga fordringar		95 059	18 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 577 417	2 780 932
Summa kassa och bank		2 577 417	2 780 932
Summa omsättningstillgångar		2 672 476	2 799 685
SUMMA TILLGÅNGAR		16 019 600	16 236 809

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 705	36 705
Fond för yttre underhåll		3 103 151	2 459 357
Summa bundet eget kapital		3 139 856	2 496 062
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		560 959	560 959
Årets resultat		-235 435	643 793
Summa fritt eget kapital		325 524	1 204 752
Summa eget kapital		3 465 380	3 700 814
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	12 148 000
Summa långfristiga skulder		0	12 148 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 148 000	100 000
Leverantörsskulder		115 068	44 822
Skatteskulder		959	899
Övriga skulder		0	12 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	290 193	230 024
Summa kortfristiga skulder		12 554 220	387 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 019 600	16 236 809

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-235 435	643 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		90 000	90 000
Betald skatt		-59	-11 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-145 494	722 699
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		923	-923
Förändring av kortfristiga fordringar		-77 110	46 045
Förändring av leverantörsskulder		70 246	-133 892
Förändring av kortfristiga skulder		47 920	31 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-103 515	665 586
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		-203 515	565 586
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 780 932	2 215 345
Likvida medel vid årets slut		2 577 417	2 780 931

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

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.

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	1 628 157	1 604 091
Hyror garage och parkeringsplatser	47 700	47 700
	1 675 857	1 651 791

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	60 680	58 532
Övriga intäkter	998	59 384
Övernattningslgh	13 350	7 900
	75 028	125 816

Övriga intäkter 2022 omfattar i huvudsak avskrivnen leverantörsskuld om 55 tkr från 2012.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	110 346	82 857
Reo och underhåll	28 518	69 111
Löpande underhåll hiss	446 825	29 393
El	113 112	84 703
Värme	272 832	257 790
Vatten och avlopp	72 750	27 222
Renhållning	44 800	44 403
Fastighetsförsäkring	40 782	38 946
Comhem	48 680	44 308
Trädgårdskostnader	3 553	25 178
Snöröjning	34 178	10 795
Energioptimering	0	21 055
Fastighetsavgift	45 364	34 298
Övriga driftskostnader	31 268	11 287
Telefon och porto	9 236	6 648
Konsultkostnader	2 549	0
Kontorsinventarier		0
	1 304 793	787 994

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	20 000	20 000
Löner	9 345	8 004
Sociala kostnader	7 315	6 823
Totala löner	36 660	34 827

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 351 960	17 351 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 351 960	17 351 960
Ingående avskrivningar	-3 914 836	-3 824 836
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 004 836	-3 914 836
Utgående redovisat värde	13 347 124	13 437 124
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	32 800 000	32 800 000
Bokfört värde byggnader	13 383 364	13 383 364
Bokfört värde mark	53 760	53 760
	13 437 124	13 437 124

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 580	0
Tele2	12 315	11 713
Ekonomisk förvaltning	13 503	0
Upplupna ränteintäkter	20 425	0
	88 823	11 713

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,17	2024-12-26	12 148 000
			12 148 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 148 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 100 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 11 648 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	27 697	19 438
El	16 435	10 085
Värme	46 012	42 068
Upplupet revisionsarvode	5 000	0
Snöröjning	15 632	0
Renhållning	4 653	4 317
Div	3 744	3 501
Förskottsbetalda avgifter	134 300	143 791
Arvoden och löner	29 345	0
Socialaavgifter	7 315	0
Påm.avgifter	60	0
	290 193	223 200

Karlstad



Anders Halvarsson
Ordförande



Johan Knape
Ledamot



Christina Ekström
Ledamot



Lena Nilsson
Ledamot



Viktor Van Dalen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Carina Englund
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Domaren i Karlstad

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens förvaltning för
Räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

Granskningen har genomförts enligt god revisionsred.
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen

Att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2024-04-16



Carina Englund



Mari Rosendal