

Årsredovisning

för

Brf Mariedal 8

773200-0638

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Mariedal 8 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.

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 Bävern 8, Karlstad består av ett flerbostadshus med totalt 38 bostadsrättslägenheter samt en hyresrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning brf:

- 3 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 4 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 596 kvm för bostadsrätterna och 35 kvm för hyresrätten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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.

Föreningen har en underhållsplan genom HSB som reviderades senast 2023-01-24. Omfattar planerat underhåll 10 år framåt.

Styrelse

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

Alexander Torin	Ordförande
Mona-Lena Byström	Ledamot
Karolina Defälva	Ledamot
Erik Winberg	Ledamot
Thomas Söderberg	Ledamot
Niclas Berglund	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 53 500 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Stefan Mott

LR Revision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt fyra överlåtelser skett. Samtliga hyresrätter är uthyrda. Föreningen har vid årets slut 45 medlemmar.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade från tidigare år. Genomsnittlig årsavgift var ca 764 kr per kvm.

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1987. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 068	2 064	2 038	2 051
Resultat efter finansiella poster	368	259	22	114
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	776	774	775	776
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 088	5 124	5 227	5 274
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 157	5 193	5 297	5 345
Sparande per kvm (kr/kvm)	297	240	308	332
Räntekänslighet (%)	6,6	6,7	6,8	6,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	236	190	146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,4	96,4	98,7	98,2
Balansomslutning	15 895	15 599	15 550	15 839
Soliditet (%)	11,8	9,7	8,0	7,7

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 2021-12-31	751 871	833 859	400 065	-736 374	258 621	1 508 042
Disposition av föregående års resultat:				258 621	-258 621	0
Reservering yttre fond			195 000	-195 000		0
Årets resultat					367 825	367 825
Eget kapital 2022-12-31	751 871	833 859	595 065	-672 753	367 825	1 875 867

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-672 754
årets vinst	367 825
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-304 929

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	365 000
i ny räkning överföres	-669 929
Att balansera i ny räkning	-304 929

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	2 068 100	2 064 005
Övriga rörelseintäkter		0	21 342
Summa rörelseintäkter		2 068 100	2 085 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 177 668	-1 290 092
Övriga externa kostnader	4	-92 697	-94 040
Personalkostnader	5	-71 465	-86 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 657	-226 657
Summa rörelsekostnader		-1 568 487	-1 697 592
Rörelseresultat		499 613	387 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		721	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 509	-129 134
Summa finansiella poster		-131 788	-129 134
Resultat efter finansiella poster		367 825	258 621
Resultat före skatt		367 825	258 621
Årets resultat		367 825	258 621

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 484 799	11 688 799
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 522 602	1 545 259
Summa materiella anläggningstillgångar		13 007 401	13 234 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		27 908	27 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 908	27 908
Summa anläggningstillgångar		13 035 309	13 261 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40 653	43 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	114 366	95 460
Summa kortfristiga fordringar		155 019	139 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 704 345	2 197 424
Summa kassa och bank		2 704 345	2 197 424
Summa omsättningstillgångar		2 859 364	2 336 705
SUMMA TILLGÅNGAR		15 894 673	15 598 671

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		751 871	751 871
Förlagsinsatser		833 859	833 859
Reservfond		243 027	243 027
Fond för yttre underhåll		352 038	157 038
Summa bundet eget kapital		2 180 795	1 985 795
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-672 754	-736 375
Årets resultat		367 825	258 621
Summa fritt eget kapital		-304 929	-477 754
Summa eget kapital		1 875 866	1 508 041
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	11 852 780	13 190 720
Summa långfristiga skulder		11 852 780	13 190 720
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 533 740	289 540
Leverantörsskulder		171 127	209 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	461 160	400 656
Summa kortfristiga skulder		2 166 027	899 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 894 673	15 598 670

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	367 825	258 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	226 657	226 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	594 482	485 278
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 738	-23 381
Förändring av leverantörsskulder	-38 586	33 428
Förändring av kortfristiga skulder	60 502	28 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 660	523 439
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-93 740	-271 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-93 740	-271 890
Årets kassaflöde	506 920	251 549
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 197 424	1 945 875
Likvida medel vid årets slut	2 704 344	2 197 424

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. 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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 014 094	2 010 005
Hyror bostäder	54 000	54 000
Summa	2 068 094	2 064 005

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	26 257	1 600
Lokalvård bolag	48 000	3 600
Obligatorisk ventilationskontroll	0	31 250
Filter	8 986	7 522
Rep och underhåll	93 523	169 363
Löpane underhåll hiss	61 148	52 416
El	125 662	174 481
Värme	308 013	354 806
Vatten och avlopp	101 429	92 137
Energioptimering	43 092	41 562
Renhållning	62 064	60 611
Snöröjning	950	0
Fastighetsförsökring	63 704	56 201
Bevakning	6 559	0
Comhem	102 310	98 000
Trädgårdskostnader	11 743	14 467
Övriga driftskostnader	32 487	55 739
Telefon och porto	6 912	6 806
Fastighetsavgift	74 829	69 531
	1 177 668	1 290 092

Posten "övriga driftskostnader" 2022 består av justering av tidigare års felaktigt avstämd leverantörreskontra med 38 712 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 125	10 125
Förvaltningskostnader	67 422	64 345
Övriga föreningskostnader	15 150	19 570
Summa	92 697	94 040

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelseearvode	53 500	48 300
Sociala kostnader	15 165	16 903
Övriga ersättningar	0	1 000
Fastighetskötsel	2 800	20 600
Totalt	71 465	86 803

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 956 299	14 956 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 956 299	14 956 299
Ingående avskrivningar	-3 267 500	-3 063 500
Årets avskrivningar	-204 000	-204 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 471 500	-3 267 500
Utgående redovisat värde	11 484 799	11 688 799
Taxeringsvärden byggnader	26 029 000	26 029 000
Taxeringsvärden mark	12 950 000	12 950 000
Summa	38 979 000	38 979 000
Bokfört värde byggnader	11 109 799	11 313 799
Bokfört värde mark	375 000	375 000
Summa	11 484 799	11 688 799

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 986 747	1 986 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 986 747	1 986 747
Ingående avskrivningar	-441 488	-418 831
Årets avskrivningar	-22 657	-22 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 145	-441 488
Utgående redovisat värde	1 522 602	1 545 259

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 115	63 704
Tele 2	26 247	25 197
Vänerförvaltning AB	19 004	0
Avarn	0	6 559
	114 366	95 460

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	0,68	2025-01-30	0	4 700 000
Handelsbanken	1,19	2025-10-30	73 740	7 226 520
Handelsbanken	0,96	2024-12-01	20 000	1 460 000
Summa			93 740	13 386 520
Kortfristig del av långfristig skuld				1 533 740
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				11 852 780

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 12 900 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Lokalvård		1 200
El	21 192	46 030
Värme	51 686	48 545
Föskottsbetalda avgifter	299 822	285 076
Upplupen ränta	19 660	19 806
Påm.avgifter	420	0
Styrelsearvoden	53 500	0
Socialaavgifter på arvoden	14 880	0
	461 160	400 657

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 503 000	14 503 000
Summa	14 503 000	14 503 000

Karlstad

Alexander Torin
Ordförande

Thomas Söderberg
Ledamot

Erik Winberg
Ledamot

Mona-Lena Byström
Ledamot

Karolina Defalva
Ledamt

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



Mariedal 8 Årsredovisning 2023.pdf

(143001 byte)
SHA-512: e51395c7c03a14b33568f348e3e9dbc70d3f4
3a6fd579319ba7bca14e988b38731861925fb2c399ddcb
0d8b8ba1d5c1f45dfef0b6e1da5b28b3755fe90a2b822

Underskrifter

2024-05-29 14:50:41 (CET)



Alexander Torin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 15:42:34 (CET)



Monalena Byström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 16:18:50 (CET)



Thomas Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 17:10:29 (CET)



Erik Winberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-29 15:36:34 (CET)



Britta Maria Karolina Defalva

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 08:31:50 (CET)



Stefan Mott

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:

bca97ad65f2265c130096fc58a59606543213144f25a84a3cd5f4e90211d54abfed30ea102d9825e74621093e72f87df76473910cef19675ad4da73e4378d32f



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.