

Årsredovisning
för
Brf Götgatan 7-9

773200-0448

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Götgatan 7-9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 18 i Karlstad kommun består av en byggnad totalt 19 lägenheter i tre våningar. Därutöver finns en lokal för uthyrning, tre garage och elva parkeringplatser.

Lägenhetsfördelning

19 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 103 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningens fastighet är byggd 1955. Värdeår 1955.

Fastighetens underhållsfond

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

Fastighetens långsiktiga värde

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB gällande fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per-Anders Carlsson	Ledamot	Ordförande
Jenny Rune	Ledamot	
Agneta Karlsson	Ledamot	
Michael Gustafsson	Ledamot	
Johanna Ekenberg	Suppleant	
Niklas Smedberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisor

Helge Ryen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-05-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift är 455 kr per m².

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	604	592	586	586
Resultat efter finansiella poster	40	49	-81	123
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	454	454	454	454
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,5	84,7	85,5	85,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 073	1 086	1 098	1 111
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 073	1 086	1 098	1 111
Räntekänslighet (%)	2,4	2,4	2,4	2,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	140	180	220	155
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	160	113	191
Balansomslutning	4 103	3 372	3 372	3 447
Soliditet (%)	51,5	61,4	59,9	61,0

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	35 930	732 847	1 252 733	49 496	2 071 006
Disposition av föregående års resultat			49 496	-49 496	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		47 949	-47 949		0
Årets resultat				40 092	40 092
Eget kapital 2023-12-31	35 930	780 796	1 254 280	40 092	2 111 098

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 254 280
Årets resultat	40 092
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 294 372

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	47 949
Att i ny räkning överföres	1 246 423
Att balansera i ny räkning	1 294 372

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			
Nettoomsättning	2	603 520	592 169
Övriga rörelseintäkter		3 857	0
Summa rörelseintäkter		607 377	592 169
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-393 142	-388 874
Övriga externa kostnader	4	-39 023	-44 552
Personalkostnader och arvoden	5	0	-200
Avskrivningar	6	-84 000	-84 000
Summa rörelsekostnader		-516 165	-517 626
Resultat före finansiella poster		91 212	74 543
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 560	2 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 680	-27 959
Summa finansiella poster		-51 120	-25 047
Resultat efter finansiella poster		40 092	49 496
Årets resultat		40 092	49 496

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 234 195	2 318 195
Summa materiella anläggningstillgångar		2 234 195	2 318 195
Summa anläggningstillgångar		2 234 195	2 318 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 357	1 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		683 168	33 209
Summa kortfristiga fordringar		684 525	35 155
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 184 292	1 018 302
Summa kassa och bank		1 184 292	1 018 302
Summa omsättningstillgångar		1 868 817	1 053 457
SUMMA TILLGÅNGAR		4 103 012	3 371 652

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 930

35 930

Fond för yttre underhåll

780 796

732 847

Summa bundet eget kapital

816 726

768 777

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 254 280

1 252 733

Årets resultat

40 092

49 496

Summa fritt eget kapital

1 294 372

1 302 229

Summa eget kapital

2 111 098

2 071 006

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)

7

1 183 500

1 197 500

Leverantörsskulder

694 963

40 709

Skatteskulder

0

81

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

113 451

62 356

Summa kortfristiga skulder

1 991 914

1 300 646

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 103 012

3 371 652

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		91 212	74 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		84 000	84 000
Erhållen ränta		11 560	2 912
Erlagd ränta		-62 680	-27 959
Betald skatt		508	-1 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		124 600	131 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-649 959	5 505
Förändring av leverantörsskulder		654 254	-22 246
Förändring av kortfristiga skulder		51 095	-13 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		179 990	101 761
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-14 000	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 000	-14 000
Årets kassaflöde		165 990	87 761
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 018 302	930 541
Likvida medel vid årets slut		1 184 292	1 018 302

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag 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 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.

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.

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	501 288	501 288
Hyror lägenheter & lokale	77 412	65 460
Hyror bilplats & garage	24 820	25 421
Summa	603 520	592 169

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	40 641	35 925
Filter, ventilation och OVK	26 596	0
Reparation och underhåll	13 376	38 349
El	19 562	26 252
Värme	134 905	124 171
Vatten och avlopp	0	48 359
Renhållning	19 603	17 680
Snöröjning & sandning	35 564	13 304
Fastighetsförsäkring	24 033	21 653
Bevakningskostnader	2 651	2 460
Kabel-TV	26 118	23 682
Trädgård och växter	0	2 694
Fastighetsavgift	34 021	32 691
Övriga driftskostnader	16 072	1 654
Summa	393 142	388 874

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	4 563	4 359
Förvaltningskostnader avt	30 470	29 078
Övriga föreningskostnader	3 990	11 115
Summa	39 023	44 552

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Några löner och ersättningar har ej utbetalats.		
Fora	0	200
Summa	0	200

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 266 095	4 266 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 266 095	4 266 095
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 947 900	-1 863 900
Årets avskrivningar	-84 000	-84 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 031 900	-1 947 900
Utgående redovisat värde	2 234 195	2 318 195
Taxeringsvärde Braxen 18		
Taxeringsvärden byggnader	9 983 000	9 983 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
Summa	15 983 000	15 983 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	1 476 270	1 560 270
Bokfört värde mark	757 925	757 925
Summa	2 234 195	2 318 195

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	5,86	2024-01-11	14 000	1 183 500
Totalt			14 000	1 183 500
Avgår kortfristig del				-1 183 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 1 113 500 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa	3 500 000	3 500 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

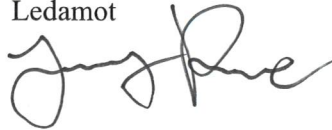
Per-Anders Carlsson
Ordförande



Agneta Karlsson
Ledamot



Jenny Rune
Ledamot



Michael Gustafsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Helge Ryen
Revisor