

# 2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Zarah:4



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Zarah:4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gruvan 9	2008	Karlstad

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1948

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 378 kvm och 7 lokaler om 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 2841 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Roger Tännström	Ordförande
Liselotte Persson	Sekreterare
Caroline Kersti M Liljenberg	Styrelseledamot
Karin Gunnarsdotter Lundkvist	Styrelseledamot
Stefan Wahlund	Styrelseledamot
Jenny Maria Viktoria Magnusson	Suppleant

### Valberedning

Håkan Nilsson

Jenny Magnusson

## Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

## Revisorer

Nicola Obrovac Internrevisor Revisor  
Lars Ångström Internrevisor Revisor Suppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Stadgeändring (Balkongfond).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fönsterbyte Leandersalen samt Fläktrum
- 2021** ● Dragnig av ny avloppsstam från våning 4 i trapphus 4A - Genomfört sommaren 2021  
Installation Värmebläkt i Källarutrymme - Syfte att hålla undan fuktbildning i källaren  
Åtgärdat fuktbilning i balkonginfästen i trapphuset (4) mot gården. - Fasad och Plåtarbeten
- 2020-2021** ● Hantering av fuktskador i golv. Syster C och Friserssalong - Arbetet slutfört sommaren 2021
- 2020** ● Nytt golv lokal " Konst i Karlstad" - Utfört sommaren 2020  
Anskaffning ny Bilgrind - Ny uppgraderad grind anskaffad sommaren 2021
- 2019-2021** ● Nya tappvatten ledningar och bortkoppling av Varmvattenberedare - Slutligt arbete inom ramen för projektet genomfört under Året i 4A. Ett mindre arbete i ett badrum återstår i trapphus 4.
- 2018** ● Fönsterbyten komplettering - Nytt Bygglov 6 Fönster
- 2016** ● Byggt 17 st balkonger mot innegård - Utfört april-augusti 2016
- 2014** ● Fasadrenovering etapp 2 och isolering - Utfört februari-augusti på innergården.  
Reparation Trapphusbalkonger
- 2013** ● Fasadrenovering etapp 1 - Utfört augusti-november 2013 mot Kungsgatan.
- 2012-2013** ● Fönsterbyten - Arbetet påbörjat december 2012 och slutfördes februari 2013.

## Avtal med leverantörer

UH och Reparationer Rohm Bygg  
Internet Tele2  
Fastighetsservice Bredablick/Fd Wermlands fastighetsservice

Ekonomisk förvaltning SBC  
EI Karlstad Energi/Jämtkraft

### Övrig verksamhetsinformation

Under rådande konjunktur har styrelsens inriktning under året varit att genomföra löpande underhåll/reparationer för att säkerställa fastighetens välmående prioriterats före investeringar och fastighetsförbättringar! Styrelsen har varit återhållsam intill vi vet var konjunkturen för oss.

Fastigheten har sannolikt under en längre tid utsatts för fuktbildning i anslutning till trapphusbalkongernas infästningar (som reparerades 2014) i trapphus 4 och 4A. Dessutom har entren till 4C fått fuktskador, sannolikt beroende på inslag av regn/snö?

Reparation av balkonginfästningar och sanering av fuktskadorna har påbörjats med stöd av Rohm Bygg. Dessutom har en ansvarsprocess påbörjats med stöd av Rohm Bygg med inhyrd konsult samt vårt försäkringsbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har omsatt tre lån under 2023, vilket har ökat föreningens totala räntekostnader. För att möta ytterligare räntekostnader under 2024 (3 lån skall omsättas) har styrelsen från 2024-01-01 höjt avgifter med 5 % för lägenheter samt 10 % för garage/parkeringsplatser. Våra lokalhyresgäster har i sina kontrakt indexhöjningar vilka i år är ca 6-8 %.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 995 754	1 907 704	1 889 873	1 765 750
Resultat efter fin. poster	-277 611	-177 502	-409 614	-2 465 431
Soliditet (%)	29	29	30	30
Yttre fond	169 701	111 372	107 037	107 037
Taxeringsvärde	37 124 000	37 124 000	35 679 000	35 679 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	659	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 815	10 921	11 009	11 097
Skuldsättning per kvm	9 052	9 142	9 215	9 289
Sparande per kvm	32	87	159	25
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	16	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	111	111	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	14	23	25
Energikostnad per kvm	155	148	149	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	-	-	-
Räntekänslighet	16,42	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning om negativt resultat

Övrig verksamhetsinformation

Under rådande konjunktur har styrelsens inriktning under året varit att genomföra löpande underhåll/repARATIONER för att säkerställa fastighetens välmående prioriterats före investeringar och fastighetsförbättringar! Styrelsen har varit återhållsam intill vi vet var konjunkturen för oss.

Fastigheten har sannolikt under en längre tid utsatts för fuktbildning i anslutning till trapphusbalkongernas infästningar (som reparerades 2014) i trapphus 4 och 4A. Dessutom har entren till 4C fått fuktskador, sannolikt beroende på inslag av regn/snö?

Reparation av balkonginfästningar och sanering av fuktskadorna har påbörjats med stöd av Rohm Bygg. Dessutom har en ansvarsprocess påbörjats med stöd av Rohm Bygg med inhyrd konsult samt vårt försäkringsbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omsatt tre lån under 2023, vilket har ökat föreningens totala räntekostnader. För att möta ytterligare räntekostnader under 2024 (3 lån skall omsättas) har styrelsen från 2024-01-01 höjt avgifter med 5 % för lägenheter samt 10 % för garage/parkeringsplatser. Våra lokalhyresgäster har i sina kontrakt indexhöjningar vilka i år är ca 6-8 %.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	19 441 833	-	-	19 441 833
Upplåtelseavgifter	6 269 197	-	-	6 269 197
Fond, yttre underhåll	111 372	-53 043	111 372	169 701
Balkongfond	184 909	-	25 330	210 239
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 413 280	-	-	-1 413 280
Kapitaltillskott	2 658 626	-	-	2 658 626
Balanserat resultat	-16 024 178	-124 459	-111 372	-16 260 009
Årets resultat	-177 502	177 502	-277 611	-277 611
<b>Eget kapital</b>	<b>11 050 977</b>	<b>0</b>	<b>-252 281</b>	<b>10 798 695</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 148 637
Årets resultat	-277 611
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 372
<b>Totalt</b>	<b>-16 537 620</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 537 620</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 995 754	1 907 704
Övriga rörelseintäkter	3	13 243	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 008 997</b>	<b>1 907 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 122 148	-1 194 074
Övriga externa kostnader	9	-117 183	-104 007
Personalkostnader	10	-93 964	-85 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 260	-371 517
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 700 556</b>	<b>-1 755 019</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>308 441</b>	<b>152 686</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 586	5 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-623 638	-335 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-586 052</b>	<b>-330 188</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-277 611</b>	<b>-177 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-277 611</b>	<b>-177 502</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	34 091 952	34 459 212
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 091 952</b>	<b>34 459 212</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 091 952</b>	<b>34 459 212</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 547	16 130
Övriga fordringar	14	2 008 146	2 163 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7 811	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 027 504</b>	<b>2 179 162</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 058 652	1 047 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 058 652</b>	<b>1 047 325</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 086 156</b>	<b>3 226 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 178 108</b>	<b>37 685 700</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		210 239	184 909
Kapitaltillskott		-1 413 280	-1 413 280
Medlemsinsatser		28 369 656	28 369 656
Fond för yttre underhåll		169 701	111 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 336 316</b>	<b>27 252 657</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 260 009	-16 024 178
Årets resultat		-277 611	-177 502
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 537 621</b>	<b>-16 201 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 798 695</b>	<b>11 050 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 013 269	9 176 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 013 269</b>	<b>9 176 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 703 704	16 795 017
Leverantörsskulder		187 621	292 859
Skatteskulder		129 072	143 502
Övriga kortfristiga skulder		13 539	7 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	332 208	219 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 366 144</b>	<b>17 458 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 178 108</b>	<b>37 685 700</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>308 441</b>	<b>152 686</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	367 260	371 517
	<b>675 701</b>	<b>524 203</b>
Erhållen ränta	29 775	5 305
Erlagd ränta	-521 560	-318 003
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>183 916</b>	<b>211 505</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 008	87 004
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 324	217 728
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>87 600</b>	<b>516 236</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	25 330	32 929
Amortering av lån	-254 064	-209 064
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-228 734</b>	<b>-176 135</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-141 134</b>	<b>340 101</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 207 890</b>	<b>2 867 789</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 066 756</b>	<b>3 207 890</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Zarah:4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,33 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 540 728	1 503 114
Hysesintäkter lokaler	114 792	106 180
Hysesintäkter lokaler, moms	277 020	251 329
Hysesintäkter garage	12 000	12 000
Hysesintäkter p-plats	38 750	30 000
Deb. fastighetsskatt	2 628	0
Deb. fastighetsskatt, moms	1 428	0
Dröjsmålsränta	112	0
Pantsättningsavgift	3 150	5 072
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämning	-1	9
<b>Summa</b>	<b>1 995 754</b>	<b>1 907 704</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 243	0
<b>Summa</b>	<b>13 243</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	123 473	145 221
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 148	8 193
Hissbesiktning	2 532	2 389
Gårdkostnader	7 397	0
Gemensamma utrymmen	6 292	6 316
Sopphantering	2 140	1 968
Garage/parkering	6 184	0
Snöröjning/sandning	13 146	2 762
Serviceavtal	2 917	2 776
Förbrukningsmaterial	6 559	1 908
<b>Summa</b>	<b>178 788</b>	<b>171 534</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	20 346	0
Hyseslokaler	3 998	0
Tvättstuga	3 088	0
Trapphus/port/entr	1 107	0
Dörrar och lås/porttele	8 358	10 819
VVS	55 306	207 543
Värmeanläggning/undercentral	0	4 023
Ventilation	0	1 246
Elinstallationer	1 132	0
Hissar	1 989	27 116
Fasader	0	4 557
Fönster	2 050	29 945
Balkonger/altaner	101 635	87 421
Garage/parkering	16 677	910
Vattenskada	22 544	0
Skador/klotter/skadegörelse	85 908	0
<b>Summa</b>	<b>324 136</b>	<b>373 580</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	53 043
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>53 043</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	56 901	66 368
Uppvärmning	333 310	315 026
Vatten	50 072	38 726
Sophämtning/renhållning	41 694	45 894
<b>Summa</b>	<b>481 977</b>	<b>466 013</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 497	36 296
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	338
Kabel-TV	32 375	29 572
Fastighetsskatt	65 376	63 696
<b>Summa</b>	<b>137 248</b>	<b>129 902</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 646	1 250
Tele- och datakommunikation	4 905	448
Inkassokostnader	515	0
Fritids och trivselkostnader	20 802	19 380
Föreningskostnader	14 638	13 092
Förvaltningsarvode enl avtal	55 454	53 534
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	1 853	11 573
Konsultkostnader	2 399	0
Bostadsrätterna Sverige	4 730	4 730
<b>Summa</b>	<b>117 183</b>	<b>104 007</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	71 500	65 000
Arbetsgivaravgifter	22 464	20 421
<b>Summa</b>	<b>93 964</b>	<b>85 421</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	622 715	335 386
Kostnadsränta skatter och avgifter	923	0
Övriga räntekostnader	0	107
<b>Summa</b>	<b>623 638</b>	<b>335 493</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	38 505 571	38 505 571
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>38 505 571</b>	<b>38 505 571</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 046 358	-3 674 841
Årets avskrivning	-367 260	-371 517
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 413 618</b>	<b>-4 046 358</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 091 952</b>	<b>34 459 212</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 738 912</i>	<i>6 738 912</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	22 562 000	22 562 000
Taxeringsvärde mark	14 562 000	14 562 000
<b>Summa</b>	<b>37 124 000</b>	<b>37 124 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	51 600	51 600
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 600</b>	<b>51 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-51 600	-51 600
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-51 600</b>	<b>-51 600</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	42	1 329
Klientmedel	0	1 105 837
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 138
Transaktionskonto	939 930	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 008 146</b>	<b>2 163 032</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 811	0
<b>Summa</b>	<b>7 811</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-02	5,05 %	2 752 500	2 775 000
Handelsbanken	2024-10-30	1,26 %	2 760 000	2 820 000
Handelsbanken	2024-01-02	5,05 %	2 812 500	2 835 000
Handelsbanken	2025-12-01	4,40 %	2 035 953	2 058 637
Handelsbanken	2024-06-30	0,99 %	3 054 270	3 087 650
Handelsbanken	2024-02-02	5,05 %	2 970 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,65 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	5,05 %	2 970 000	3 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,15 %	3 361 750	3 394 750
<b>Summa</b>			<b>25 716 973</b>	<b>25 971 037</b>
Varav kortfristig del			20 703 704	16 795 017

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 371 653 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	157 056	54 978
Förutbet hyror/avgifter	175 152	164 883
<b>Summa</b>	<b>332 208</b>	<b>219 861</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 665 000	26 665 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsförändringar från 2024-01-01. Se väsentliga händelser ekonomi!

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karlstad

---

Caroline Kersti M Liljenberg  
Styrelseledamot

---

Karin Gunnarsdotter Lundkvist  
Styrelseledamot

---

Liselotte Persson  
Sekreterare

---

Roger Tännström  
Ordförande

---

Stefan Wahlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Revisor  
Nicola Obrovac  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2024 17:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 09:05

DOCUMENT ID:

B1ZN-RiyC

ENVELOPE ID:

ByxC7WRoJ0-B1ZN-RiyC

DOCUMENT NAME:

Brf Zarah:4, 769617-3546 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER TÄNNSTRÖM roger.tennis@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2024 09:26 04.04.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/27) IP: 95.193.177.85
2. Stefan Wahlund stefan.wahlund@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:53 04.04.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/26) IP: 81.216.59.226
3. Karin Gunnarsdotter Lundkvist karinglundkvist@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:38 05.04.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/14) IP: 94.191.136.164
4. LISELOTTE PERSSON liselotte.persson@lila.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:53 05.04.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/02) IP: 77.144.148.21
5. Caroline Kersti M Liljenberg caroline.liljenberg24@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 14:13 06.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/20) IP: 79.102.206.31
6. Nikola Obrovac nicola.obrovac@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 17:32 06.04.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/03) IP: 83.249.15.30

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Zarah:4 i Karlstad, org.nr 769617-3546

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zarah:4 i Karlstad för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bostadsrättsföreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bostadsrättsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att resultaträkningen för räkenskapsåret 2023 och balansräkningen per 2023-12-31 fastställs av föreningsstämman.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zarah:4 i Karlstad för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 4 april 2024

Nicola Obrovac Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2024 17:31

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 09:05

DOCUMENT ID:

B1-bNWCjJR

ENVELOPE ID:

H1AQZRoyA-B1-bNWCjJR

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 4 april 2024 pdf.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nikola Obrovac nicola.obrovac@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 17:31 06.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/03) IP: 83.249.15.30

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed