

Årsredovisning för  
**Brf Domherren i Karlstad**  
769629-2122

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domherren i Karlstad, 769629-2122 med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-04. Föreningen är en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet Domherren 5, med gatuadress Solhemsgatan 1 byggdes 1948. Under 2014/2015 totalrenoverades fastigheten inkl stammar, rör och el. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten har en total yta enligt den ekonomiska planen på 438 m<sup>2</sup> varav 98 m<sup>2</sup> består av lokal/källarlägenhet. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Värmland. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2061 och som är föremål för uppdatering.

#### Lägenhetsfördelning

2 st 3 rum och kök

3 st 2 rum och kök

4 st 1 rum och kök

Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret 6 (av 9) lägenheter som var upplåtna till medlemmar, vilket är detsamma som föregående år. Under året har 1 överlåtelse skett. Ytan som är upplåten med bostadsrätt uppgår till 340 m<sup>2</sup>.

#### Styrelsen

Styrelsens sammansättning framgår av underskriftssidan i denna årsredovisning.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 erhållit elstöd med 11 tkr vilket redovisas som övrig intäkt. Föreningen har inte påverkats av höjda räntekostnader under året då lånen har varit bundna till mellan 1,13 - 3,11 %, vilket är oförändrad räntenivå jämför med föregående år. Under 2024 kommer merparten av föreningens lån, 2 700 tkr av 3 475 tkr, att ränteändras per 2024-04-28. Lånen har hittills löpt med 1,13 % och förväntas medföra högre räntekostnader under kommande år. Någon avgifts- eller hyreshöjning är inte beslutad.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	360 414	355 737	358 342	355 692
Resultat efter finansiella poster	59 386	36 331	51 437	30 007
Soliditet, %	60	60	59	58
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	7 934	8 116	8 299	8 482
Skuldsättning per m <sup>2</sup> , upplåten med bostadsrätt	10 221	10 456	10 691	10 926
Sparande per m <sup>2</sup>	328	276	310	241
Räntekänslighet, %	19	19	20	20
Energikostnad per m <sup>2</sup>	112	145	118	109
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	51	52	52	52

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	5 045 000	100 268	212 434
Resultatdisposition		15 622	-15 622
Årets resultat			59 385
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 045 000</b>	<b>115 890</b>	<b>256 197</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	196 812
årets resultat	59 385
<b>Totalt</b>	<b>256 197</b>
disponeras för	
avsätts till yttre fond enligt Brf Domherren i Karlstads ekonomiska plan	15 935
balanseras i ny räkning	240 262
<b>Summa</b>	<b>256 197</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	360 414	355 737
Övriga rörelseintäkter		11 432	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>371 846</b>	<b>355 737</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-171 735	-176 205
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5,6	-84 438	-84 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-256 173</b>	<b>-260 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115 673</b>	<b>95 094</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 287	-58 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 287</b>	<b>-58 763</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 386</b>	<b>36 331</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 386</b>	<b>36 331</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>59 386</b>	<b>36 331</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 368 387	8 443 409
Inventarier, verktyg och installationer	6	110 352	119 768
Summa materiella anläggningstillgångar		8 478 739	8 563 177
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 478 739	8 563 177
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 498	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 642	6 211
Summa kortfristiga fordringar		18 140	6 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475 806	431 794
Summa kassa och bank		475 806	431 794
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		493 946	438 007
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		8 972 685	9 001 184

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 045 000	5 045 000
Fond för yttre underhåll		115 890	100 268
Summa bundet eget kapital		5 160 890	5 145 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		196 812	176 103
Årets resultat		59 386	36 331
Summa fritt eget kapital		256 198	212 434
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 417 088</b>	<b>5 357 702</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 395 000	3 475 000
Summa långfristiga skulder		3 395 000	3 475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	80 000	80 000
Leverantörsskulder		5 162	10 199
Skatteskulder		23 034	22 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 401	55 660
Summa kortfristiga skulder		160 597	168 482
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 972 685</b>	<b>9 001 184</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	59 386	36 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	84 438	84 438
	<u>143 824</u>	<u>120 769</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>143 824</b>	<b>120 769</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 927	-802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 884	16 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>124 013</b>	<b>136 831</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 013</b>	<b>56 831</b>
Likvida medel vid årets början	<u>431 793</u>	<u>374 963</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>475 806</b>	<b>431 794</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	15

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen / antal kvm upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / antal kvm upplåtna med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för kostnadsfört planerat underhåll) / antal kvm upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från årsavgifterna

#### Energikostnad per kvm

Totala kostnader för värme, el och vatten / antal kvm upplåtna med bostadsrätt och med hyresrätt

#### Årsavgifternas andel av totala intäkter

Årsavgifterna / totala intäkter



## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter medlemar	182 764	185 837
Hysesintäkter hyresgäster	163 850	158 400
Avgifter parkeringsplatser	13 800	11 500
<b>Summa</b>	<b>360 414</b>	<b>355 737</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon avlönad personal och inga styrelsearvoden har utgått.

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	41 479	49 524
TV, telefoni o internet	19 912	17 843
Vatten och avlopp	16 021	13 835
Renhållning och sophantering	11 091	19 819
Trädgårdsskötsel	8 700	5 794
Reparation och underhåll	11 750	17 076
Fastighetsskatt	11 517	11 517
Försäkringspremier	5 251	4 370
Administrativ förvaltning	43 063	34 025
Bankkostnader	2 151	1 403
Övrigt	800	999
<b>Summa</b>	<b>171 735</b>	<b>176 205</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 005 263	9 005 263
	9 005 263	9 005 263
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-561 854	-486 832
-Årets avskrivning enligt plan	-75 022	-75 022
	-636 876	-561 854
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 368 387</b>	<b>8 443 409</b>
Varav mark	1 744 000	1 744 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 250	141 250
Vid årets slut	141 250	141 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 482	-12 066
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-9 416	-9 416
Vid årets slut	-30 898	-21 482
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>110 352</b>	<b>119 768</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	80 000	80 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	320 000	320 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 075 000	3 155 000
	<b>3 475 000</b>	<b>3 555 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser Inga Inga

## Underskrifter

Karlstad 2024-02-24



Andreas Strömdahl  
Ordförande

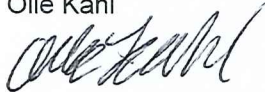


Samuel Mainz



Frida Lindholm Kinn

Olle Kahl



Anna Lundsten

Carl Samuelsson  
Calle Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-09



Anna Samuelsson  
Revisor