

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 39 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 469,9 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och Tre fraktioner mindre elapparater, metall och deponi (ej farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden omförhandlas per 2025-01-01.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Under verksamhetsåret har totalt 12 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

| | |
|--------------------|------------------|
| Tobias Nilsson | ordförande |
| Henrik Egeman | vice ordförande |
| Anna Holm | sekreterare |
| Elisabeth Hall | vice sekreterare |
| Ulla Röjdén | ledamot |
| Thomas Andersson | ledamot |
| Lena Alfredsson | ledamot |
| Ing-Marie Rönnbäck | suppleant |



Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening samt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

Valberedningen har bestått av Jonas Holm (sammanställande), Maritha Arlestrand och Peter Spaak.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Lennart Ludvigsson (ordinaire) och Ingrid Westerberg som suppleant. Under året har Lennart Ludvigsson (ordinaire) och Ingrid Westerberg avgått.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lars Johansson. Vicevärderna har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkring inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående

| Leverantör | Avtalstyp |
|---------------------|---|
| Vänerförvaltning AB | Ekonomisk/administrativ förvaltning |
| Råum's Maskin | Fastighetsskötsel |
| Assemblin VS AB | Fastighetsskötsel/VVS |
| NPI Service AB | Fastighetsskötsel/Ventilation |
| Karlstad Energi | El och nät samt fjärrvärme |
| Karlstads Kommun | Vatten/avlopp |
| ComHem | Tv (basutbud; 16 kanaler) |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar |
| Certego | Batteribackup porttelefoner |
| CG Kull | Årskontroll brandsläckare |
| Securitas | Störning/upplåsning/parkering |
| Västsvenska gym | Service träningsredskap |

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

| Åtgärd | År |
|--|-----------|
| Badrum samt stambyte | 2002/2010 |
| Fönsterbyte | 2004/2005 |
| Värmesystem | 2007 |
| Tvättstugor | 2007/2016 |
| Dagvattensystem | 2013/2014 |
| Skalskydd (Låst 24 tim) | 2014 |
| Skärmtak och belysning entréer | 2016 |
| Byte av alla ljuskällor till LED | 2017 |
| Målning av trapphus | 2018 |
| Takrenovering | 2019 |
| Målning i källare, barnvagns- och cykelrum | 2020 |
| Säkerhetsdörrar | 2021 |
| Elbilsaddare | 2021 |

JN LAA ETT URN JA H.E
U.O

Väsentliga händelser under räkenskapsårsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

En kontroll av fastighetens skick på våra balkonger har utförts av Klara Arkitektbyrå.

På ett antal balkonger kommer det att under året 2024 behöva utföras mindre reparationer då vi valt att flytta fram balkongfrågan är detta en nödvändig åtgärd.

Extraamorteringar om 2 500 000 har genomförts.

Underhållsplanen är uppdaterad i november 2023

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (15) bostadsrätter överlåts. Av dessa var alla 15 köp. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 226 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad i november 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 8 665 | 8 662 | 8 668 | 8 365 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 480 | 899 | -1 906 | 1 856 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 553,8 | 553,8 | 553,8 | 553,8 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91,5 | 92,0 | 90,9 | 95,1 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 553,7 | 740,6 | 754,7 | 803,0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 554,8 | 742,1 | 756,2 | 803,0 |
| Räntekänslighet (%) | 1,0 | 1,3 | 1,4 | 0,8 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 183,8 | 191,7 | 222,0 | 243,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 159,1 | 164,9 | 157,0 | 133,0 |
| Balansomslutning | 19 025 | 20 166 | 19 567 | 21 967 |
| Soliditet (%) | 47,7 | 37,7 | 34,3 | 39,3 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

DN LAH EH URW J TA H.E
UJ

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Eget kapital 2022-12-31 | 967 465 | 2 411 989 | 3 327 012 | 890 457 | 7 596 923 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 890 457 | -890 457 | 0 |
| Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan | | 1 800 000 | -1 800 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 1 480 145 | 1 480 145 |
| Eget kapital 2023-12-31 | 967 465 | 4 211 989 | 2 417 469 | 1 480 145 | 9 077 068 |

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 417 469 |
| Årets resultat | 1 480 145 |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | 3 897 614 |

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| reservering fond för yttre underhåll | 1 800 000 |
| att i ny räkning överföres | 2 097 614 |
| Att balansera i ny räkning | 3 897 614 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

ON LKH EH URW JA TA H.E
UJ

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 665 125 | 8 661 843 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 68 000 | 30 273 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 733 125 | 8 692 116 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 4 | -4 964 790 | -5 553 328 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -446 213 | -443 353 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -518 544 | -521 408 |
| Avskrivningar | 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 | -990 944 | -991 214 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 920 491 | -7 509 303 |
| Resultat före finansiella poster | | 1 812 634 | 1 182 813 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 775 | 75 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -351 264 | -292 431 |
| Summa finansiella poster | | -332 489 | -292 356 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 480 145 | 890 457 |
| Årets resultat | | 1 480 145 | 890 457 |

DN LAA EH URN JA TA H.E

W

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 | 14 052 882 | 15 043 826 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 052 882 | 15 043 826 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 052 882 | 15 043 826 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 20 958 | 20 529 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 380 101 | 304 378 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 401 059 | 324 907 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 6 422 | 6 162 |
| Bank | | 4 564 461 | 4 790 780 |
| Summa kassa och bank | | 4 570 883 | 4 796 942 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 971 942 | 5 121 849 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 024 824 | 20 165 675 |

DN LÅH BH URN JA TA H.E
U.S

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 967 465 | 967 465 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 211 989 | 2 411 989 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 179 454 | 3 379 454 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 417 469 | 3 327 012 |
| Årets resultat | | 1 480 145 | 890 457 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 897 614 | 4 217 469 |
| Summa eget kapital | | 9 077 068 | 7 596 923 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 2 435 424 | 2 481 184 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 435 424 | 2 481 184 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 5 571 936 | 8 229 296 |
| Leverantörsskulder | | 656 770 | 603 039 |
| Skatteskulder | | 13 624 | 2 250 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 | 17 449 | 9 934 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 252 553 | 1 243 049 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 512 332 | 10 087 568 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 024 824 | 20 165 675 |

ON LÅH ETT URN R TA H.E
UD

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 1 480 145 | 890 457 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 990 944 | 991 214 |
| Betald skatt | 10 945 | 14 411 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 2 482 034 | 1 896 082 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -75 723 | 43 810 |
| Förändring av leverantörsskulder | 53 731 | -95 688 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 17 020 | 4 460 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 477 062 | 1 848 664 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering | -2 703 120 | -203 120 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 703 120 | -203 120 |
| Årets kassaflöde | -226 058 | 1 645 544 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 4 796 942 | 3 151 398 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 570 884 | 4 796 942 |

DN LÅST EN URN SK TA H.E
UJ

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Infäktsredovisning

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

TN LAA EH URN SK TA H.E
U.)

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.

DN LÅH ett värde TA H.E
U.)

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 7 992 099 | 7 992 403 |
| Hyror | 368 526 | 376 440 |
| Hysesbortfall Bilplatser | 0 | -11 500 |
| Bredband | 304 500 | 304 500 |
| Summa | 8 665 125 | 8 661 843 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Eldebitering och elavräkning | 21 136 | 18 846 |
| Försäkringsersättningar | 9 375 | 0 |
| Övriga intäkter | 37 483 | 11 427 |
| Öresutjämning | 7 | 0 |
| Summa | 68 001 | 30 273 |

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städning | 444 148 | 455 618 |
| Snöröjning | 285 420 | 252 878 |
| Reparation och underhåll | 169 582 | 873 954 |
| Värme | 1 555 874 | 1 500 603 |
| El | 254 070 | 406 323 |
| Vatten och avlopp | 490 700 | 477 224 |
| Renhållning | 279 697 | 216 483 |
| Kabel-TV | 431 760 | 394 667 |
| Tomträttsavgäld | 295 936 | 295 936 |
| Fastighetsavgift | 331 486 | 319 206 |
| Fastighetsförsäkring | 118 345 | 111 290 |
| Trädgårdskostnader | 83 902 | 113 538 |
| Övrigt | 223 869 | 135 607 |
| Summa | 4 964 789 | 5 553 327 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Bevakning | 9 281 | 8 441 |
| Telefon och porto mm. | 24 677 | 19 846 |
| Revisionsarvoden | 19 636 | 19 064 |
| Förvaltningskostnader | 263 560 | 237 755 |
| Konsultkostnader | 45 456 | 87 597 |
| Övriga föreningskostnader | 83 603 | 70 650 |
| Summa | 446 213 | 443 353 |

TN LÅST ETT URN SK DA H.E
VIA

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 118 100 | 109 700 |
| Löner anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga | 287 014 | 307 250 |
| Revision intern | 0 | 4 500 |
| Fora | 200 | 219 |
| Sociala avgifter | 113 230 | 99 739 |
| Summa | 518 544 | 521 408 |

Not 7 Badrum

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 170 919 | -5 811 493 |
| Årets avskrivningar | -359 426 | -359 426 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 530 345 | -6 170 919 |
| Utgående redovisat värde | 6 469 655 | 6 829 081 |

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Byggnader

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 783 153 | 11 783 153 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 783 153 | 11 783 153 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -9 803 029 | -9 698 812 |
| Årets avskrivningar | -104 217 | -104 217 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 907 246 | -9 803 029 |
| Utgående redovisat värde | 1 875 907 | 1 980 124 |
| Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl. | | |
| Byggnader | 113 595 000 | 113 595 000 |
| Mark byggnader | 47 338 000 | 47 338 000 |
| Summa | 160 933 000 | 160 933 000 |
| Lokaler | 595 000 | 595 000 |
| Mark lokaler | 338 000 | 338 000 |
| Summa | 933 000 | 933 000 |

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

Handwritten signature: IN LÅTT ETT URAN SK DA H.E
UJ

Not 9 Fönsterbyte

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 040 786 | -2 866 714 |
| Årets avskrivningar | -174 072 | -174 072 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 214 858 | -3 040 786 |
| Utgående redovisat värde | 2 785 142 | 2 959 214 |

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 10 Markanläggning

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 175 197 | 5 175 197 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 175 197 | 5 175 197 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 563 469 | -2 304 709 |
| Årets avskrivningar | -258 760 | -258 760 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 822 229 | -2 563 469 |
| Utgående redovisat värde | 2 352 968 | 2 611 728 |

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 11 Porttelefon

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 856 775 | 856 775 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 856 775 | 856 775 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -428 390 | -385 551 |
| Årets avskrivningar | -42 839 | -42 839 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -471 229 | -428 390 |
| Utgående redovisat värde | 385 546 | 428 385 |

Avskrivningstid 2013-2028.

TN LÅFF ETT URER OCH TA H.E
VJ

Not 12 Sophus

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 530 394 | 530 394 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 530 394 | 530 394 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -371 240 | -344 720 |
| Årets avskrivningar | -26 250 | -26 520 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -397 490 | -371 240 |
| Utgående redovisat värde | 132 904 | 159 154 |

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 13 Byggnadsinventarier

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 126 900 | 126 900 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 126 900 | 126 900 |
| Ingående avskrivningar | -50 760 | -25 380 |
| Årets avskrivningar | -25 380 | -25 380 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -76 140 | -50 760 |
| Utgående redovisat värde | 50 760 | 76 140 |

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 120 124 | 118 345 |
| Tomträttsavgäld | 73 984 | 73 984 |
| Bevakning | 2 490 | 2 273 |
| Kabel-TV | 109 559 | 105 681 |
| Telia & Telenor | 3 309 | 2 585 |
| Ekonomisk förvaltning | 70 635 | 0 |
| Övrigt | 0 | 1 510 |
| Summa | 380 101 | 304 378 |

Handwritten signature: TN LAA ETT URN DA H, E UJ

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för villkorsändring | Amorteringar 2023-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|----------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Länsförsäkringar | 4,02 | 2024-06-30 | 1 347 360 | 2 546 376 |
| Stadshypotek | 2,76 | 2025-12-01 | 1 295 760 | 2 481 184 |
| Stadshypotek | 5,15 | 2024-03-07 | 60 000 | 2 979 800 |
| Totalt | | | 2 703 120 | 8 007 360 |
| Avgår kortfristig del | | | | -5 571 936 |
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | 2 435 424 |

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 992 000 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Deposition nycklar MC-garage | 4 000 | 4 000 |
| Källskatt december | 6 756 | 5 934 |
| Lagstadgade sociala avgif | 6 693 | 0 |
| Summa | 17 449 | 9 934 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 25 908 | 29 833 |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 760 697 | 762 298 |
| El | 29 198 | 64 878 |
| Fjärrvärme | 251 860 | 242 759 |
| Renhållning | 21 762 | 20 452 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 27 002 | 0 |
| Skatt | 26 676 | 26 413 |
| Arvoden | 69 200 | 69 200 |
| Lön och ersättningar | 11 250 | 0 |
| Sociala kostnader | 28 340 | 27 215 |
| Övrigt | 660 | 0 |
| Summa | 1 252 553 | 1 243 048 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 700 000 | 20 700 000 |
| Summa | 20 700 000 | 20 700 000 |

Handwritten signature: N. A. H. E. U. R. N. and DA H. E. U. Y.

Karlstad 2024- 04-23



Tobias Nilsson
Ordförande



Thomas Andersson
Ledamot



Anna Holm
Ledamot



Ulla Röjden
Ledamot



Henrik Egeman
Ledamot

Lena Alfredsson
Ledamot



Elisabeth Hall
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-26



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
Org.nr 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverksätta verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 26 april 2024



Urban Johansson
Auktoriserad revisor