

# Årsredovisning

Brf Björkdungen i Karlstad  
769629-4482

Styrelsen för Brf Björkdungen 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).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kolmilan 9, Karlstads kommun består av 22 st radhus i två plan. Radhusen är fördelade i sex huskroppar med tre och fyra lägenheter i respektive huskropp. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

### Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök, 105 m<sup>2</sup>, andelstal 4,5455.

Den totala boytan är 2 310 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2016. Värdeår 2016.

### Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 50 kr per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

### 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.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Madelen Wikström	Ledamot	Ordförande
Marielle Nilsson	Ledamot	
Marie Manholm	Ledamot	
Teres Arvelius	Ledamot	
Pontus Erlandsson	Ledamot	
Pontus Johansson	Ledamot	
Rania Surshi	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 52 500 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisor**

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-01-23.

### **Medlemsinformation**

#### **Fastighetsförvaltning**

Bostadsrättshavarna sköter själva den tekniska förvaltningen.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har inget att rapportera.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 8% från och med 1/4 -2023. Genomsnittlig årsavgift är 586 kr/m<sup>2</sup>. Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 12%.

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har värdeår 2016. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från fastighetsavgift de 15 första åren efter fastställt värdeår (2017-2031).

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 354	1 171	1 065	1 065
Resultat efter finansiella poster	139	202	241	263
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	586	507	553	553
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,6	95,5	95,2	95,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 296	9 410	9 516	9 947
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 296	9 410	9 516	9 947
Räntekänslighet (%)	15,9	18,6	17,2	18,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	242	271	269	289
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	35	30	32	29
Balansomslutning	55 235	55 381	55 350	56 061
Soliditet (%)	60,6	60,2	59,9	58,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>31 502 000</b>	<b>708 200</b>	<b>948 244</b>	<b>201 624</b>	<b>33 360 068</b>
Disposition av föregående års resultat			201 624	-201 624	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		115 500	-115 500		0
Årets resultat				138 574	138 574
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>31 502 000</b>	<b>823 700</b>	<b>1 034 368</b>	<b>138 574</b>	<b>33 498 642</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 034 368
Årets resultat	138 574
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>1 172 942</b>

### *Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	115 500
Att i ny räkning överföres	1 057 442
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 172 942</b>

## 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 354 386	1 171 281
Övriga rörelseintäkter	3	62 302	54 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 416 688</b>	<b>1 225 882</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-204 467	-241 940
Övriga externa kostnader	5	-58 417	-117 490
Personalkostnader och arvoden	6	-52 175	-62 735
Avskrivningar	7	-381 000	-381 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-696 059</b>	<b>-803 165</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>720 629</b>	<b>422 717</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 657	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 712	-221 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 055</b>	<b>-221 093</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>138 574</b>	<b>201 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>138 574</b>	<b>201 624</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 593 000	53 974 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 593 000</b>	<b>53 974 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 593 000</b>	<b>53 974 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	142	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 130	17 446
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 272</b>	<b>17 586</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 611 265	1 389 372
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 611 265</b>	<b>1 389 372</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 641 537</b>	<b>1 406 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 234 537</b>	<b>55 380 958</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		31 502 000	31 502 000
Fond för yttre underhåll		823 700	708 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 325 700</b>	<b>32 210 200</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 034 368	948 244
Årets resultat		138 574	201 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 172 942</b>	<b>1 149 868</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 498 642</b>	<b>33 360 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	6 313 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 313 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	21 474 250	15 423 500
Leverantörsskulder		37 475	58 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	224 170	225 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 735 895</b>	<b>15 707 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 234 537</b>	<b>55 380 958</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	138 574	201 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	381 000	381 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>519 574</b>	<b>582 624</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 686	7 231
Förändring av kortfristiga skulder	-22 495	73 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>484 393</b>	<b>663 735</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-262 500	-245 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-262 500</b>	<b>-245 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>221 893</b>	<b>418 735</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 389 372	970 637
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 611 265</b>	<b>1 389 372</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas 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 på 120 år.

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

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas 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	1 354 386	1 171 280
<b>Summa</b>	<b>1 354 386</b>	<b>1 171 280</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vattenintäkter	62 304	52 053
Övriga intäkter	0	2 548
Öresutjämning	-1	0
<b>Summa</b>	<b>62 303</b>	<b>54 601</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	39 958	27 140
OVK	0	37 500
El	6 914	8 939
Vatten och avlopp	75 089	60 523
Snöröjning & sandning	15 945	43 921
Fastighetsförsäkring	28 874	26 673
Kabel-TV	32 004	29 491
Övriga driftskostnader	5 683	7 753
<b>Summa</b>	<b>204 467</b>	<b>241 940</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	7 750	7 750
Förvaltningskostnader	36 308	34 648
Konsultkostnader	0	54 998
Övrig administration	14 360	20 094
<b>Summa</b>	<b>58 418</b>	<b>117 490</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	40 500	48 300
Sociala avgifter	11 675	14 435
<b>Summa</b>	<b>52 175</b>	<b>62 735</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	56 450 000	56 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 450 000</b>	<b>56 450 000</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 476 000	-2 095 000
Årets avskrivningar	-381 000	-381 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 857 000</b>	<b>-2 476 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 593 000</b>	<b>53 974 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	25 432 000	25 432 000
Taxeringsvärden mark	9 042 000	9 042 000
<b>Summa</b>	<b>34 474 000</b>	<b>34 474 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	42 843 000	43 224 000
Bokfört värde mark	10 750 000	10 750 000
<b>Summa</b>	<b>53 593 000</b>	<b>53 974 000</b>

### Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142	140
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>140</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	12 376	11 548
Kabel-TV	7 003	5 898
Ekonomisk förvaltning	10 751	0
<b>Summa</b>	<b>30 130</b>	<b>17 446</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,860	2024-06-19	175 000	6 313 250
Nordea Hypotek	4,655	2024-06-17	0	8 033 000
Nordea Hypotek	4,670	2024-06-24	87 500	7 128 000
<b>Totalt</b>			<b>262 500</b>	<b>21 474 250</b>
Avgår kortfristig del				-21 474 250
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 20 249 000 kr om fem år.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	30 236	26 736
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	114 654	99 398
El	745	1 543
Snöröjning	0	7 775
Stadsnät	475	475
Revision	9 000	9 000
Styrelsearvode	52 500	58 300
Sociala avgifter	16 500	20 000
Övrigt	60	0
<b>Summa</b>	<b>224 170</b>	<b>223 227</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Madelen Wikström  
Ordförande

Teres Arvelius  
Ledamot

Marielle Nilsson  
Ledamot

Pontus Erlandsson  
Ledamot

Pontus Johansson  
Ledamot

Marie Manholm  
Ledamot

Rania Surshi  
Ledamot

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

Lorka Revision AB

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 maj 2024



Brf Björkdungen i Karlstad för 20230101-20231231.pdf

(1339665 byte)  
SHA-512: 27a3108cc7511b410b1ad7552ce734d826977  
5cb1c2ea39196a0b333c919089dcec2d1c16b17b05033b  
e2c30329a0cf863689718031fee855d4785d0fc96a6da

## Underskrifter

2024-05-07 18:19:58 (CET)



**Madelen Wikström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 18:53:29 (CET)



**Teres Elsa Maria Arvelius**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 21:31:19 (CET)



**Britt Marielle Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 22:08:20 (CET)



**Pontus Erlandsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 20:05:26 (CET)



**Pontus Bo Åke Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-09 07:22:32 (CET)



**Marie Linnéa Manholm**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-09 10:25:46 (CET)



**Rania Surshi**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-10 08:09:19 (CET)



**Karl Åke Peter Rosengren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f80b337c48f59dc50ee66500c2b1a0595609b538d08d664ff6da1aa24567f4dc5437517170cc49cde6742e596d0ce3c6653dc19adfdcc682684ef9970af75385



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.