

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sommarroparken i Karlstad

769621-4605

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sommarroparken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Rosenborg 11 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rosenborg 11 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med tomträtt.

Lägenhetsfördelning

26 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 029 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Dina Försäkringar Väst*. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt antagen underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en framtagna underhållsplan genom HSB Värmland som sträcker sig till och med 2059. Underhållsplanen uppdateras löpande.

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 2023-05-10 haft följande sammansättning:

Zuzana Solcanska	Ordförande
Rickard Axinger	Ledamot
Birgitta Moll	Ledamot
Martin Eriksson	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 30 500 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Anders Eliasson Ordinarie
Urban Johansson Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2011.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele 2	Kabel-TV, bredband
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Energieffektiviseringsavtalet med HSB har gått ut den 31.3.2023 och styrelsen har valt att inte teckna ett nytt avtal.

OVK samt rensning av ventilation har gjorts.

Föreningens lån har förfallit under året och styrelsen har valt att anta erbjudandet från SEB om 3-månaders bindningstid. Även en fördelaktig ränta på föreningens rörelsekonto har förhandlats med SEB.

På grund av återkommande problem med hissen har styrelsen beslutat att byta den automatiska öppningen av hissdörrar till manuell öppning.

Föreningens medlemmar har gemensamt under våren städlat och gjort översyn av trädgården samt rensat och städlat cykelförrådet. En cykel som inte hade någon ägare har sålts för 200,- och övriga herrelösa cyklar har fraktats bort.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningslägenhet i trapphus 1B. Här finns även en bastu och relax.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket förklaras av ökade räntekostnader under året. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 14% per 2023-01-01. Genomsnittlig avgift är ca 656 kr per m2. Fr.o.m. 2024-01-01 höjdes avgifterna med 15%. Ökningen är en följd av ökade räntor på föreningens lån samt rådande inflation.

Fastighetsavgift

Ombyggnadsår 2012. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 417	1 241	1 232	1 241
Resultat efter finansiella poster	-392	-168	-206	-74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	656	576	576	576
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	88,9	94,5	93,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 438	6 479	6 520	6 561
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 438	6 479	6 520	6 561
Sparande per kvm (kr/kvm)	-3	99	94	134
Räntekänslighet (%)	9,8	11,3	11,3	11,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	167	143	121
Soliditet (%)	67,3	67,6	67,7	67,6
Balansomslutning	41 294	41 662	41 891	42 231

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	29 149 171	432 000	-1 231 155	-168 486	28 181 530
Disposition av föregående års resultat:			-168 486	168 486	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		54 000	-54 000		0
Årets resultat				-391 866	-391 866
Eget kapital 2022-12-31	29 149 171	486 000	-1 453 641	-391 866	27 789 664

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 453 641
årets förlust	-391 866
	-1 845 507
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 000
i ny räkning överföres	-1 899 507
	-1 845 507

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 416 732	1 240 526
Övriga rörelseintäkter	3	27 629	72 800
Summa rörelseintäkter		1 444 361	1 313 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-842 931	-853 601
Övriga externa kostnader	5	-67 601	-81 954
Personalkostnader	6	-40 185	-42 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-360 000	-328 000
Summa rörelsekostnader		-1 310 717	-1 305 760
Rörelseresultat		133 644	7 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 827	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 337	-176 052
Summa finansiella poster		-525 510	-176 052
Resultat efter finansiella poster		-391 866	-168 486
Resultat före skatt		-391 866	-168 486
Årets resultat		-391 866	-168 486

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 723 171	40 083 171
Summa materiella anläggningstillgångar		39 723 171	40 083 171
Summa anläggningstillgångar		39 723 171	40 083 171
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 396	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	101 236	54 448
Summa kortfristiga fordringar		164 632	54 469
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 406 363	1 524 362
Summa kassa och bank		1 406 363	1 524 362
Summa omsättningstillgångar		1 570 995	1 578 831
SUMMA TILLGÅNGAR		41 294 166	41 662 002

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 149 171	29 149 171
Fond för yttre underhåll		486 000	432 000
Summa bundet eget kapital		29 635 171	29 581 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 453 641	-1 231 155
Årets resultat		-391 866	-168 486
Summa fritt eget kapital		-1 845 507	-1 399 641
Summa eget kapital		27 789 664	28 181 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 062 425	13 145 765
Leverantörsskulder		95 425	43 160
Skatteskulder		111 888	108 079
Övriga skulder		17 353	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	217 411	183 468
Summa kortfristiga skulder		13 504 502	13 480 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 294 166	41 662 002

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-391 866	-168 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	360 000	328 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-31 866	159 514
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-110 163	-36 216
Förändring av leverantörsskulder	52 265	-30 783
Förändring av kortfristiga skulder	55 105	53 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 659	146 322
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-83 340	-83 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 340	-83 340
Årets kassaflöde	-117 999	62 982
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 524 362	1 461 379
Likvida medel vid årets slut	1 406 363	1 524 361

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre 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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper 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 med 0,83%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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 bostäder	1 331 652	1 168 104
Hyror garage och parkeringsplatser	85 080	72 422
	1 416 732	1 240 526

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv/bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	17 622	61 050
Övernattningslägenhet	10 000	11 750
	27 622	72 800

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	51 296	57 114
OVK	0	20 469
Rep och underhåll	59 950	49 923
El	37 410	55 281
Energioptimering	9 950	19 194
Värme	206 491	202 601
Vatten och avlopp	71 290	81 310
Renhållning	40 820	39 631
Snöröjning	50 075	22 105
Fastighetsförsäkring	29 608	27 129
Tomträttsavgäld	179 552	179 552
Comhem	34 898	32 652
Fastighetsavgift	56 333	56 136
Trädgårdskostnader	4 204	1 170
Securitas	5 828	5 103
Övriga driftskostnader	5 226	4 231
	842 931	853 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 988	13 823
Förvaltningskostnader	46 500	46 500
Konsultkostnader	0	5 250
Övriga föreningskostnader	10 113	16 381
Summa	67 601	81 954

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 500	30 500
Löner	1 128	2 665
Sociala kostnader	8 557	9 040
Totalt	40 185	42 205

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 149 171	43 149 171
Ingående avskrivningar	-3 066 000	-2 738 000
Årets avskrivningar	-360 000	-328 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 426 000	-3 066 000
Utgående redovisat värde	39 723 171	40 083 171
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
Totalt	29 200 000	29 200 000
Bokfört värde byggnader	39 723 171	40 083 171
Totalt	39 723 171	40 083 171

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 291	2 270
Tele 2	7 671	7 291
Avgäld	44 888	44 888
Ekonomisk förvaltning	13 386	0
Totalt	101 236	54 449

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,7	2024-02-28	5 000 000	5 000 000
SEB	4,7	2024-02-28	3 562 425	3 645 765
SEB	4,7	2024-02-28	4 500 000	4 500 000
Summa			13 062 425	13 145 765
Avgår kortfristig del			13 062 425	13 145 765
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 12 645 000 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	11 012	5 809
Förskottsbetalda avgifter	130 129	118 396
Stadsnät	475	475
Revision	13 500	15 000
Värme	32 364	30 478
El	5 095	10 190
Renhållning	3 467	3 120
Påm.avgifter	180	0
Snöröjning	21 189	0
	217 411	183 468

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Zuzana Solcanska
Ordförande

Rickard Axinger
Ledamot

Birgitta Moll
Ledamot

Martin Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Eliasson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2024



Sommaroparken23.pdf

(160828 byte)

SHA-512: 331a4817647425441dd369380f41d387ad187
815dca495e1442ab37f56fb82e7f22ec6a19ba8bc2a83f
8547d25d9b083c2863700306a777bc9cecdbea291ed4

Underskrifter

2024-04-11 12:04:18 (CET)



Birgitta Moll, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:32:33 (CET)



Martin Eriksson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:35:14 (CET)



Rickard Axinger, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:48:22 (CET)



Zuzana Solcanska, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 12:57:53 (CET)



Anders Eliasson, AELIAS REVISION AB

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:

4747537a8def26cea2af6f96f03746b11640cde6ea5156ef5ec950ed15376473f67f11870535c03debe209132e393737f30addb7ef7b1a69d389ef1ff45520ce



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.