

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1 - 3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6 - 7

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

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

Allmänt

Föreningen äger fastigheten Dione 7 i Karlstads kommun. På fastigheten finns en byggnad som byggdes 1955 och innehåller 18 lägenheter, 14 st 2:or, 2 st 4:or och 2 st 1:or. Den totala bostadsarean är 1 058 kvm.

Dessutom tillkommer 4 garage och 10 parkeringsplatser med eluttag samt 4 parkeringsplatser med laddstolpar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Daniella Kresnik	ordförande
Kent Eriksson	sekreterare
Märta Andersson	ledamot

Suppleanter

Anton Henriksson

Revisorer

Angelica Lyckesol	ordinarie
Zenita Bergström	ordinarie
Melker Gustavsson	suppleant

Valberedning

Elisabeth Jansson
Anna Alverblad

Möten

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 20 mars.
Styrelsen har hållit två protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningen har normalstadgar för bostadsrättsförening som är antagna 2009.
2018 gjordes stadgeändringar på grund av lagändring.

Medlemmar

Under 2023 gjordes en överlåtelse:
Lgh C 5 till Olivia Weslien och Gustav Willman Borvik

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg som gäller för samtliga medlemmar. Detta tillägg kan även finnas med i hemförsäkringen, vilket kan innebära en onödig dubbelkörsförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 8 761 000 kr

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med ca 8,5 % från 1 april 2023 med anledning av förväntade ökade kostnader för ränta, el och uppvärmning.

Föreningens fastighetslån är placerat i Länsförsäkringar Bank

Räntesats f n: 4,85 % Rörlig ränta

Lånebelopp 2023-12-31: 943 828 kr

Räntekänslighet

Vid 1 % högre ränta ökar föreningens räntekostnad med 9 kr per kvm som kan innebära en höjning av årsavgifterna med 2 %.

Övrig information

Föreningen har haft två gemensamma städ- och trädgårdsdagar med god uppslutning.

Ekonomisk flerårsöversikt

	<u>2023</u>		<u>2022</u>		<u>2021</u>		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Intäkter	576 800		544 911		527 913		527 385		539 926
Årets resultat före fondändringar	109 250	-	58 258	-	33 854	-	275 479		11 638
Soliditet	33%		27%		29%		29%		38%
Årsavgift i kr per kvm bostadsyta	468		440		435		434		440
Fastighetslån i kr per kvm bostadsyta	892		949		1 005		1 062		1 119
Räntekostnad i kr per kvm bostadsyta	37		15		13		16		17
Sparande per kvm bostadsyta	157 kr	-	7 kr		15 kr	-	212 kr		58 kr
Energikostnad per kvm bostadsyta	200 kr		203 kr		191 kr		170 kr		192 kr

Kassflödesanalys 1 januari 2023 - 31 december 2023

Årets resultat	109 250
Avskrivningar	56 642
Kassaflöde löpande verksamhet	165 892
Förvärv av anläggningstillgångar	-42 920
Kassaflöde investeringar	-42 920
Amortering av lån	-60 000
Kassaflöde finansiering	-60 000
Årets kassaflöde	62 972

Ekonomisk redovisning

Föreningens resultat- och balansräkning inklusive specificerad information bifogas.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr:

Balanserat resultat	101 720
Årets resultat	109 250
Summa	210 970
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Avsättning till underhållsfonden	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	-
Att i ny räkning överföra	110 970

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Intäkter

Rörelseintäkter

Årsavgifter, hyror och övrigt	<u>576 800</u>	<u>544 911</u>
Summa intäkter	576 800	544 911

Kostnader

Övriga kostnader	Not 2	355 667	509 266
Personalkostnader	Not 3	30 836	33 132
Avskrivningar	Not 4	<u>56 642</u>	<u>50 510</u>
Summa kostnader		443 145	592 908

Resultat före finansiella poster		133 655	-47 997
---	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter		14 563	5 305
Räntekostnader		<u>-38 968</u>	<u>-15 566</u>
Summa finansiella poster		-24 405	-10 261

Resultat efter finansiella poster		109 250	-58 258
--	--	----------------	----------------

Årets resultat		109 250	-58 258
-----------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>	Not 4	
Byggnad	720 382	763 924
Tvättstugeutrustning	<u>78 597</u>	<u>48 777</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>798 979</u>	<u>812 701</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar	9 623	29 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>20 719</u>	<u>19 662</u>
	30 342	48 792
<u>Kassa och bank</u>		
Bank	<u>735 310</u>	<u>616 498</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>765 652</u>	<u>665 290</u>
Summa tillgångar	1 564 631	1 477 991
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 6	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Grundavgifter	32 600	32 600
Underhållsfond, fastighetsunderhåll	<u>270 000</u>	<u>240 000</u>
	302 600	272 600
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	101 720	189 978
Årets resultat	<u>109 250</u>	<u>-58 258</u>
	210 970	131 720
Summa eget kapital	<u>513 570</u>	<u>404 320</u>
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	<u>943 828</u>	<u>1 003 828</u>
Summa långfristiga skulder	943 828	1 003 828
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Förutbetalda lägenhetsavgifter och hyror	41 585	35 816
Leverantörsskulder	29 800	0
Övriga kortfristiga skulder	1 831	2 338
Källskatt och arbetsgivaravgifter	13 194	12 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>20 823</u>	<u>18 784</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>107 233</u>	<u>69 843</u>
Summa eget kapital och skulder	1 564 631	1 477 991
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 366 900	2 366 900

Noter till resultat och balansräkningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:		Ingångsår	Helt avskrivet
Byggnad och mark, ursprungsvärden	75 år	1956	År 2030
Byggnad, renoveringar	50 år	1993	År 2042
Tvättstugeutrustning	10 år	2020	År 2029

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga kostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	- kr	132 405 kr
El	28 157 kr	32 741 kr
Värme	139 767 kr	135 305 kr
Vatten och avlopp	43 207 kr	47 238 kr
Trappstädning	35 176 kr	34 208 kr
Laddpunkter för elbil	1 500 kr	2 135 kr
Renhållning	15 166 kr	13 795 kr
Fastighetsförsäkring	21 546 kr	18 555 kr
Bredband	7 200 kr	6 950 kr
Förbrukningsinventarier och material	5 257 kr	4 829 kr
Fastighetskatt	27 091 kr	28 056 kr
Ekonomisk förvaltning	29 800 kr	29 975 kr
Övriga externa kostnader	800 kr	22 074 kr
Administrationskostnader	1 000 kr	1 000 kr
Summa övriga kostnader	355 667 kr	509 266 kr

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	12 600 kr	11 592 kr
Mötesarvode	2 625 kr	5 313 kr
Fastighetsskötare	5 250 kr	4 830 kr
Föreningens revisorer	3 150 kr	2 898 kr
Valberedning	1 575 kr	1 449 kr
Ersättning för lönebortfall	- kr	1 500 kr
Arbetsgivareavgifter	5 636 kr	5 550 kr
Summa personalkostnader	30 836 kr	33 132 kr

Not 4 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad och mark		
Anskaffningsvärde	2 381 653 kr	2 381 653 kr
Ackumulerad avskrivning	- 1 617 729 kr	- 1 574 187 kr
Årets avskrivning	- 43 542 kr	- 43 542 kr
Bokfört värde	720 382 kr	763 924 kr
Tvättstugeutrustning		
Anskaffningsvärde	112 601 kr	69 681 kr
Ackumulerad avskrivning	- 20 904 kr	- 13 936 kr
Årets avskrivning	- 13 100 kr	- 6 968 kr
Bokfört värde	78 597 kr	48 777 kr

Noter till resultat och balansräkningen

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Förutbetalda försäkringspremier	20 719 kr	19 662 kr

Not 6 **Eget kapital**

	Grund- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	32 600	240 000	189 978	-58 258	404 320
<u>Resultatdisposition</u>					
<u>enligt årsstämman</u>					
Reservering till fond för fastighetsunderhåll		30 000		-30 000	
Ianspråktagande av fond för fastighetsunderhåll					
Årets resultat				109 250	109 250
Eget kapital 2023-12-31	32 600	270 000	210 970		513 570

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Hysesintäkt från Telia	20 823 kr	18 784 kr

Karlstad den 29 januari 2024



Daniella Kresnik



Kent Eriksson



Märta Andersson