

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fröding i Karlstad

769630-8449

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fröding i Karlstad är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Karlstad Edsgatan 2;37 med adress Skogsbruksvägen 17 A-F, 19 A-F, 21 A-F, 23 A-F samt 25 A-G.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Stadgarna registrerades 2015-10-01 enligt Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Karlstad, Värmlands län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Albin Tyllgren	Ordförande	2025
Anders Axelsson	Ledamot	2024
Rebecka Brännström	Ledamot	2024
Josefine Hildingstam	Ledamot	2025
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Linnea Johansson	Suppleant	2023

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 14 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

<i>Ordinarie revisorer</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Rolf Forslund	2023

<i>Valberedning</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Elisabeth Strindlund	2023
Karin Keitel	2023

Fastigheter

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i radhusutförande med totalt 31 bostäder.

Lägenhetsfördelning:

4 rum och kök	11 st
5 rum och kök	20 st

Total tomtarea	12 283 kvm
Total bostadsarea	4 053 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där föreningen betalar bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetsavgift/skatt

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift de första 15 åren, räknat från fastighetens värdeår.

Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 090 558 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har höjt avgifterna med 10,5% från 1 januari 2023. Föreningen har höjt avgifterna med 7,5% från 1 januari 2024.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Avsättningen till yttre underhållsfond är gjord utifrån underhållsplan.

Reparationer och underhåll

Under året har en lagning efter takläckage gjorts samt filterbyte i FTX-aggregaten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	54
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	54

Under året har 3 st (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 535	2 294	2 250	2 108	2 031
Resultat efter finansiella poster	-1 091	-879	132	-1 037	-811
Balansomslutning	127 132	128 599	129 866	131 692	131 758
Soliditet (%)	64,9	63,4	63,4	62,0	63,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	626	-	-	-	-
Årsavgift i % av totala intäkter	92	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 433	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	11 433	-	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	92	-	-	-	-
Energikostnad/kvm	150	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	18	-	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	84 051 540	1 912 600	-3 617 139	-879 276
Balansering fg. års resultat			-879 276	879 276
Årets avs. till yttre fond		738 000	-738 000	
Årets resultat				-1 090 558
Eget kapital 2023-12-31	84 051 540	2 650 600	-5 234 415	-1 090 558

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 496 415
Årets avsättning till yttre fond	-738 000
Årets uttag ur yttre fond	0
årets förlust	-1 090 558
	-6 324 973
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 324 973
	-6 324 973

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 535 242	2 293 766
Övriga rörelseintäkter		230 151	0
Summa rörelseintäkter		2 765 393	2 293 766
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-974 977	-988 206
Övriga externa kostnader	4	-124 184	-104 480
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	-51 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 463 575	-1 463 575
Summa rörelsekostnader		-2 628 446	-2 607 775
Rörelseresultat		136 947	-314 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 322	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 829	-565 268
Summa finansiella poster		-1 227 507	-565 268
Resultat efter finansiella poster		-1 090 560	-879 277
Årets resultat		-1 090 558	-879 276

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 484 843	125 948 418
Summa materiella anläggningstillgångar		124 484 843	125 948 418
Summa anläggningstillgångar		124 484 843	125 948 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar		346 078	250 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 682	58 858
Summa kortfristiga fordringar		407 760	308 927
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 246 827	2 341 276
Summa kassa och bank		2 246 827	2 341 276
Summa omsättningstillgångar		2 654 587	2 650 203
SUMMA TILLGÅNGAR		127 139 430	128 598 621

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 051 540	84 051 540
Fond för yttre underhåll		2 650 600	1 912 600
Summa bundet eget kapital		86 702 140	85 964 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 234 414	-3 617 139
Årets resultat		-1 090 558	-879 276
Summa fritt eget kapital		-6 324 972	-4 496 415
Summa eget kapital		80 377 168	81 467 725
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	23 768 000	22 568 000
Summa långfristiga skulder		23 768 000	22 568 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 568 000	24 168 000
Leverantörsskulder		90 182	32 190
Övriga skulder		7 482	29 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	328 598	332 900
Summa kortfristiga skulder		22 994 262	24 562 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 139 430	128 598 621

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 090 558	-879 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 463 575	1 463 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	373 017	584 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-91 066	-7 450
Förändring av kortfristiga skulder	23 600	12 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305 551	588 948
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets kassaflöde	-94 449	188 948
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 341 276	2 152 328
Likvida medel vid årets slut	2 246 827	2 341 276

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång

Byggnad

Komponent	År
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrigt stomme	135
Inom BR lägenhet	Bostadsrättshavarens ansvar för bibehållet skick

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Latent skatteskuld

På grund av den uppskrivning som har skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld kommer endast att aktualiseras om föreningen skulle avyttra fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras årsavgift/bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i % Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 535 254	2 293 767
Öres- och kronutjämning	-12	0
	2 535 242	2 293 767

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning och sandning	9 001	0
Rep bostäder	62 276	13 812
UH gemensamma utr	0	33 508
Fastighetsel	435 029	588 962
Kabel-TV	0	19 272
Vatten	174 901	147 455
Sophämtning	82 783	77 027
Fastighetsförsäkringar	76 140	58 116
Övrigt	1 194	812
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 792
Rep gemensamma utr	128 612	32 408
Jourutryckning	5 041	5 041
	974 977	988 205

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	12 500	12 500
Övriga förvaltningskostnader	30 111	9 350
Bankkostnader	7 389	5 462
Kreditupplysning	400	400
Datakommunikation	6 175	5 700
Förvaltningsarvode grundavtal	61 689	64 442
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 120	0
Övriga externa tjänster	800	4 063
Förvaltningsarvode utöver avtal	0	2 563
	124 184	104 480

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 000	39 200
	50 000	39 200
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 710	12 314
	15 710	12 314
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	65 710	51 514

Föreningen har inte haft några anställda och endast arvode till styrelsen har betalats ut.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	132 512 540	132 512 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 512 540	132 512 540
Ingående avskrivningar	-6 564 122	-5 100 547
Årets avskrivningar	-1 463 575	-1 463 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 027 697	-6 564 122
Utgående redovisat värde	124 484 843	125 948 418
Taxeringsvärden byggnader	40 801 000	40 801 000
Taxeringsvärden mark	5 798 000	5 798 000
	46 599 000	46 599 000
Bokfört värde byggnader	106 330 625	107 794 200
Bokfört värde mark	18 154 218	18 154 218
	124 484 843	125 948 418

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	40 489	35 651
Egeryds Fastighetsförvaltning	16 073	15 422
Värmlands fastighetsservice	0	2 665
Bostadsrätterna	5 120	5 120
	61 682	58 858

Not 8 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	1 246 022	2 341 276
Sparkonto Företag	1 000 805	0
	2 246 827	2 341 276

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank, lån 1302-01-24417	4,73		23 768 000	23 768 000
Danske Bank, lån 1302-01-14330	0,85	2024-04-02	22 568 000	22 968 000
			46 336 000	46 736 000

Amorteringar enligt avtal 400 000 400 000

Långfristig del: 23 768 000 kr
Kortfristig del: 22 568 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 44 336 000kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Pantbrev	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	58 930	115 620
Upplupen kostnad renhållning	7 030	6 463
Upplupen kostnad Stadsnät	475	475
Upplupen ränta	10 476	5 686
Periodisering intäkter (fakturametod)	170 977	177 917
Förutbetalda medlemsavgifter	0	1 653
Övrigt	0	10 086
Upplupna styrelsearvoden	65 710	0
	328 598	332 900

Karlstad

Albin Tyllgren
Ordförande

Anders Axelsson

Rebecka Brännström

Josefine Hildingstam

Min revisionsberättelse har lämnats

Rolf Forslund
Lekmannarevisor