

Årsredovisning

för

Brf Boken

773200-0695

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Boken 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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Eken 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Eken 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 25 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 716,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

I dagsläget saknas en aktuell underhållsplan. Arbete pågår med att ta fram en uppdaterad och komplett 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 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Axel Jönsson	Ledamot	Ordförande, Avgått 2024
Anders Brunzell	Ledamot	Ordförande, Invald under extrastämma
Ann-Louise Junberg	Ledamot	
Martin Hessarp	Ledamot	
Ester Wästlund	Ledamot	
Louise Nyman	Ledamot	Invald under extrastämma
Maria Hjärpe	Ledamot	Avgått under 2024

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft flera informella träffar för föreningens bästa. Extra föreningsstämma 7 mars 2024 med anledning om nyval av två ledamöter.

Arvode till styrelsen har utgått med 15 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

Stefan Mott
Johan Garcia
Kay Sponseller

Ordinarie
Internrevisor
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-13.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Antalet anställda

Björn Jansson Fastighetsskötare, Lokalvårdare

Väsentliga händelser under året

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning.
- Installation av nya lås-/passagesystem har utförts.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på 44 tkr. Förlusten beror till största delen på höjda räntekostnader. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10% 2023-07-01. Genomsnittlig årsavgift var 627 kr per kvm. Från och med 2024-04-01 höjdes avgifterna med 10 %.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 589 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Efter dom i regeringsrätten i dec 2010 kommer det ej att utgå inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 106	1 017	995	993
Resultat efter finansiella poster	-44	-126	7	194
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	627	576	567	569
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 749	2 778	2 807	2 836
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 749	2 778	2 807	2 836
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	94	124	198
Räntekänslighet (%)	4,4	4,8	5,0	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	204	203	138
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0	97,2	97,8	98,4
Soliditet (%)	31,3	31,3	32,7	30,7
Balansomslutning	7 274	7 425	7 487	8 276

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets förlust i dagsläget inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	883 025	1 206 715	359 860	-126 068	2 323 532
Avsättning yttre fond		49 200	-49 200		0
Disposition av föregående års resultat:			-126 068	126 068	0
Årets resultat				-44 493	-44 493
Belopp vid årets utgång	883 025	1 255 915	184 592	-44 493	2 279 039

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	184 592
årets förlust	-44 493
Återstår till föreningsstämman förfogande	140 099

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	60 099
Att balansera i ny räkning	140 099

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	1 105 985	1 016 868
Övriga rörelseintäkter		15 512	0
Summa rörelseintäkter		1 121 497	1 016 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-759 469	-835 366
Övriga externa kostnader	4	-74 777	-62 998
Personalkostnader	5	-60 818	-69 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 000	-95 000
Övriga rörelsekostnader		-1 435	-975
Summa rörelsekostnader		-991 499	-1 063 992
Rörelseresultat		129 998	-47 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		543	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 034	-78 978
Summa finansiella poster		-174 491	-78 944
Resultat efter finansiella poster		-44 493	-126 068
Resultat före skatt		-44 493	-126 068
Årets resultat		-44 493	-126 068

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	4 248 064	4 323 064
P-platser/tekniska anläggningar	7	2 481 463	2 501 463
Summa materiella anläggningstillgångar		6 729 527	6 824 527

Summa anläggningstillgångar

6 729 527

6 824 527

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		30 685	31 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 419	45 956
Summa kortfristiga fordringar		93 104	77 678

Kassa och bank

Kassa och bank		451 596	522 942
Summa kassa och bank		451 596	522 942
Summa omsättningstillgångar		544 700	600 620

SUMMA TILLGÅNGAR

7 274 227

7 425 147

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		883 025	883 025
Fond för yttre underhåll/fiktivt bokfört värde		1 255 915	1 206 715
Summa bundet eget kapital		2 138 940	2 089 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		184 592	359 860
Årets resultat		-44 493	-126 068
Summa fritt eget kapital		140 099	233 792
Summa eget kapital		2 279 039	2 323 532
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 668 370	0
Summa långfristiga skulder		3 668 370	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 050 000	4 768 410
Leverantörsskulder		100 261	199 445
Övriga skulder		21 247	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	155 310	133 760
Summa kortfristiga skulder		1 326 818	5 101 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 274 227	7 425 147

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-44 493

-126 068

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

95 000

95 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

50 507

-31 068

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 426

11 733

Förändring av leverantörsskulder

-99 184

108 450

Förändring av kortfristiga skulder

42 798

5 511

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-21 305

94 626

Finansieringsverksamheten

Amortering

-50 040

-50 040

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 040

-50 040

Årets kassaflöde

-71 345

44 586

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

522 942

478 356

Likvida medel vid årets slut

451 597

522 942

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.

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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 076 584	988 668
Hyrer garage och parkeringsplatser	29 400	28 200
Summa	1 105 984	1 016 868

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Rep och underhåll	157 917	191 964
Löpande underhåll hiss	27 406	30 700
Sotning	0	14 517
Energideklaration	0	10 913
El	53 801	85 765
Värme	210 031	209 593
Vatten och avlopp	55 740	54 425
Renhållning	62 429	58 654
Snöröjning	11 138	4 126
Försäkring	37 253	35 637
Comhem	40 536	30 454
Trädgårskostnader	23 868	49 056
Fastighetsavgift	39 725	40 471
Övriga driftskostnader	38 736	18 794
Telefon och porto	888	296
759 468	835 365	

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 125	10 125
Förvaltningskostnader	44 018	42 008
Serviceavgift	20 634	10 866
Summa	74 777	62 999

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	15 000	25 000
Löner	31 220	27 943
Internrevision	2 000	2 000
Sociala kostnader	12 598	14 710
Totalt	60 818	69 653

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 109 259	7 109 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 109 259	7 109 259
Ingående avskrivningar	-2 786 195	-2 711 195
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 861 195	-2 786 195
Utgående redovisat värde	4 248 064	4 323 064
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
Summa	25 400 000	25 400 000
Bokfört värde byggnader	1 991 064	2 066 064
Bokfört värde mark	2 257 000	2 257 000
Summa	4 248 064	4 323 064

Not 7 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 561 463	2 561 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 561 463	2 561 463
Ingående avskrivningar	-60 000	-40 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 000	-60 000
Utgående redovisat värde	2 481 463	2 501 463

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 472	37 253
Tele2	9 151	8 703
Vänerförvaltning AB	12 796	0
	62 419	45 956

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,96	2024-12-20	1 000 000
SBAB	3,42	2027-11-17	3 718 370
			4 718 370
Kortfristig del av långfristig skuld			1 050 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			3 668 370

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca.4 468 tkr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	5 402	3 614
Fjärrvärme dec	34 492	29 777
Renhållning	5 190	4 811
K-d Energi	6 040	11 025
Förskottsbetalda avgifter	104 007	84 533
	155 131	133 760

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 830 000	5 830 000
Summa	5 830 000	5 830 000

Karlstad

Anders Brunzell
Ordförande

Martin Hessarp
Ledamot

Louise Nyman
Ledamot

Ann-Louise Junberg
Ledamot

Ester Wästlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Johan Garcia
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2024



Boken2023.pdf
(147757 byte)
SHA-512: d416360b095d016a66b128f3299389a2812f6
3b710c7d5c50b9719d2f3c33decd470e15082e2b5f7090
f3183e46868b3a2877a988fd403625d3f699b1df37780

Underskrifter

2024-06-11 16:41:26 (CET)



Anders Brunzell, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 19:09:33 (CET)



Martin Hessarp, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 19:10:46 (CET)



Louise Mei Desiré Nyman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 19:12:42 (CET)



Ann-Louise Margareta Junberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-11 19:19:09 (CET)



Ester Wästlund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 21:37:03 (CET)



Johan Garcia, 950729-0105

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-14 13:36:41 (CET)



Stefan Mott, LR 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:

2b9cfe8104408dc15cfc2d8cf1f858bf8311621fb902dbb2c4d89080bd0d0b3b7bdbb33c5bc49311ad447a79cd22412f6d4b2aaa34537dc53dbf8ab2ec3e0c20



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.