

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 18 i Karlstad**

769615-7309

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 18 i Karlstad, 769615-7309, med säte i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Druvan 22, centralt belägen i Karlstad. Fastigheten är en urholkad 3D fastighet i Mitt i City. Fastigheten har 12 lägenheter.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-24. Närvarande 7 medlemmar.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ulf Ackerblad	Ordförande
Klas-Olof Grumer	Ledamot
Erik Wikström	Ledamot
Magnus Hogen	Suppleant

Föreningen hade vid årets början 20 medlemmar, varav 12 röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Under året har inga överlåtelse skett.

## Revisor

Rolf Forslund

## Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året hanterats av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av P-G:s Redovisning AB.

## Medlemsavgifter

Genomsnittlig avgift ca 510 kronor/kvm.

## PRIVATBOSTADSFÖRETAG

Föreningen räknas som ett privatbostadsföretag, då minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

## MARK

Marken innehas med äganderätt.

## SAMFÄLLIGHET

Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

## UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

## Upplysning gällande Årets Resultat

Föreningen har i år ett negativt resultat på 259 439 kr. Det beror framför allt på lånens ökade räntekostnader, samt ökade övriga externa kostnader.

För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden, med anledning av ändrat ränteläge kommer styrelsen se över eventuell avgiftshöjning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter bokslutsdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt</b>	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	724 299	724 617	730 938	751 517
Resultat efter finansiella poster	-259 439	-148 362	-141 028	-99 127
Soliditet, %	67	67	67	67
Årsavgift per kvadratmeter	494 kr			
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna.	87 %			
Skuldsättning per kvadratmeter	6963 kr			
Sparande per kvadratmeter	-			
Räntekänslighet i procent	14 %			
Energikostnad per kvm	209 kr			

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 000 004	3 850 000	236 710	-196 591	-148 362
Balanseras i ny räkning				-148 362	148 362
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat					-259 439
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 000 004</b>	<b>3 850 000</b>	<b>236 710</b>	<b>-344 953</b>	<b>-259 439</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
balanserat resultat	-344 953
årets resultat	-259 439
<b>Totalt</b>	<b>-604 392</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	-17 400
balanseras i ny räkning	-586 992
<b>Summa</b>	<b>-604 392</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys med noter.

0

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	724 299	724 617
Övriga rörelseintäkter		26 442	22 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>750 741</b>	<b>747 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-508 670	-486 061
Övriga externa kostnader	4	-163 857	-75 660
Personalkostnader		-	-28 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 543	-145 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-818 070</b>	<b>-735 341</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 329</b>	<b>11 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 172	-160 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-192 110</b>	<b>-160 255</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-259 439</b>	<b>-148 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-259 439</b>	<b>-148 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-259 439</b>	<b>-148 362</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	27 163 340	27 308 883
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 163 340	27 308 883
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 163 340	27 308 883
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	96 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 481	27 106
Summa kortfristiga fordringar		26 481	123 293
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		439 162	519 513
Summa kassa och bank		439 162	519 513
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		465 643	642 806
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		27 628 983	27 951 689

A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
		19 086 714	19 086 714
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-344 953	-196 591
Årets resultat		-259 439	-148 362
Summa fritt eget kapital		-604 392	-344 953
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 482 322</b>	<b>18 741 761</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 877 250	8 976 650
Summa långfristiga skulder		8 877 250	8 976 650
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		67 091	41 028
Skatteskulder		34 800	34 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 520	157 319
Summa kortfristiga skulder		269 411	233 278
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 628 983</b>	<b>27 951 689</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-259 439	-148 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	145 543	146 000
	<u>-113 896</u>	<u>-2 362</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-113 896</b>	<b>-2 362</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	96 812	-5 684
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36 133	28 028
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 049</b>	<b>19 982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-99 400	-84 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-99 400</b>	<b>-84 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-80 351</b>	<b>-64 418</b>
Likvida medel vid årets början	<u>519 513</u>	<u>583 931</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>439 162</b>	<b>519 513</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förråd, moms fria lokaler	800	9 600
Årsavgifter bostäder	658 776	658 772
El preliminär momspliktig	64 707	56 245
<b>Summa</b>	<b>724 283</b>	<b>724 617</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader	428 363	398 678
Reparation och underhåll	62 907	69 984
Fastighetsskatt	17 400	17 400
<b>Summa</b>	<b>508 670</b>	<b>486 062</b>

### Not 4 Förluster på kundfordringar

Återstående kundfordran från år 2014 som gäller Telson Sweden AB nedskrivs med den återstående fordran på 80 749 kr.  
Nedskrivningen bokas som en kostnad i Resultatrapporten.

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 111 806	29 111 806
	29 111 806	29 111 806
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 802 923	-1 657 366
-Årets avskrivning enligt plan	-145 543	-145 557
	-1 948 466	-1 802 923
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 163 340</b>	<b>27 308 883</b>



## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 100	161 100
Vid årets slut	161 100	161 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-161 100	-161 100
Vid årets slut	-161 100	-161 100
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering 2023
Stadshypotek - 559855	1,05%	2024-03-01	3 792 250	39 400
Stadshypotek - 754168	2,51%	2027-03-30	3 085 000	60 000
Stadshypotek - 844224	4,95%	2024-01-02	2 000 000	-
<b>Summa</b>			<b>8 877 250</b>	<b>99 400</b>

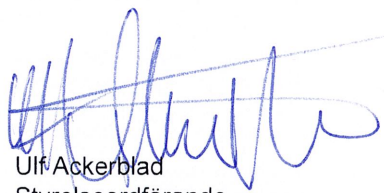
## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 400 000	10 400 000
	10 400 000	10 400 000

## Underskrifter

Karlstad 18 / 5 2024



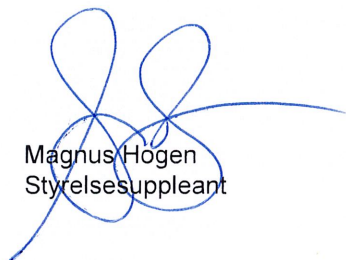
Ulf Ackerblad  
Styrelseordförande



Klas-Olof Grumer  
Styrelseledamot

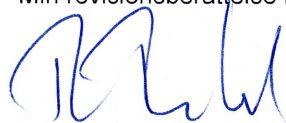


Erik Wikström  
Styrelseledamot



Magnus Högen  
Styrelsesuppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2024



Rolf Forslund

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 18 i Karlstad, org.nr 769615-7309

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 18 i Karlstad räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023, och av dess finansiella resultat, och kassaflöden för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023, allt enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 18 i Karlstad för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

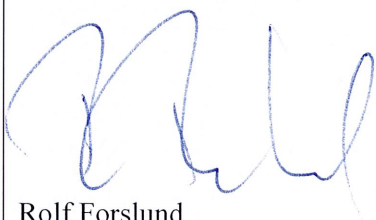
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 20/5 2024



Rolf Forslund

Av föreningen utsedd revisor

