

Årsredovisning

för

BRF Karlshall

773600-0147

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Karlshall 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

Allmänt om verksamheten

STYRELSE UNDER år 2023

Ordförande: Anton Ahlén
Övriga ledamöter: Andreas Millberg
Johan Jonsson

Styrelsesuppleant: Sune Jansson
Revisor: Anders Hernström, LR Revision

LOKAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Nr 1 1101 Jesper Waldehag ut-Marcus Källberg in
Nr 1 1102 Andreas Millberg ut-Noel Sundén in
Nr 1 1104 Albin Heikkinen ut-Hampus Byström in
Nr 1 1201 Anna Zander ut - Tindra Skoglöv in
Nr 2 1101 Anton Ahlén ut - Anna Spelling in
Nr 2 1103 Conny Sjövall ut - Gustaf Palmberg in
Nr 2 1203 Olle Nilsson ut - Ida Höjer in
Nr 2 1204 Pernilla Björkung ut - Lisa Almhed in
Nr 3 1001 Bo Storm ut - Gunilla Wigert in

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Abborren 15 med adresser Södra Ringvägen 37-41.
Total boyta är 1 779 kvm och total lokalyta är 333 kvm.
Fastigheten innehåller 33 lägenheter, 8 garage och 3 affärslokaler.
Dessutom finns ett garage och en lagerlokal som används för föreningens ändamål.
Taxeringsvärdet för år 2023 uppgår till 9.643.000 kr varav byggnadsvärde 7.342.000 kr och markvärde 2.301.000 kr.

Förvaltningen av BRF Karlshall handhas av Ludvig & Co AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

LÅN

<u>Lån</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
Stadshypotek 191530	6,19 %	300.230	2023-12-11
Stadshypotek 244836	2,45 %	245.828	2027-01-30
Stadshypotek 240679	1,73 %	654.354	2025-06-30
Stadshypotek 244589	5,35 %	3.242.250	2024-01-05
Stadshypotek 245564	3,09 %	3.400.000	2025-04-30
Stadshypotek 246865	4,49 %	3.234.000	2025-10-30

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt med våra ventilationsproblem. Modexa (ansvarig entreprenör) har kopplat in Airteam för att få hjälp med våra ljudproblem som uppstod vid installation av FTX-aggregaten. Även de efterkommande problemen med elvärmarna till aggregaten, detta fortlöper även under nästa år..

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 547	1 483	1 485	1 482
Resultat efter finansiella poster	88	-5 918	-5 044	592
Soliditet (%)	-415	-420	-237	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	823	820	817
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 245	5 297	2 173	631
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 226	6 288	2 580	750
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	-2 783	-2 365	307
Räntekänslighet (%)	7	8	3	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	234	225	231	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	98	97	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 201	86 952	400 120	-4 135 797	-5 917 836	-9 484 360
Disposition av föregående års resultat:				-5 917 836	5 917 836	0
Ianspråktagande yttre fond			28 929	-28 929		0
Årets resultat					88 286	88 286
				-10 082 56		
Belopp vid årets utgång	82 201	86 952	429 049	2	88 286	-9 396 074

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 082 562
årets vinst	88 286
	-9 994 276

behandlas så att

avsättning till yttre reparationsfonden	30 425
i ny räkning överföres	-10 024 701
	-9 994 276

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 546 935	1 483 470
Övriga rörelseintäkter		13 326	5 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 560 261	1 488 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-698 706	-6 832 315
Övriga externa kostnader	3	-231 590	-154 860
Personalkostnader	4, 5	-60 135	-135 437
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 100	-40 830
Summa rörelsekostnader		-1 034 531	-7 163 442
Rörelseresultat		525 730	-5 674 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 529	-243 076
Summa finansiella poster		-437 444	-243 075
Resultat efter finansiella poster		88 286	-5 917 836
Resultat före skatt		88 286	-5 917 836
Årets resultat		88 286	-5 917 836

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	980 483	1 021 283
Inventarier, verktyg och installationer	9	29 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 010 183	1 021 283
Summa anläggningstillgångar		1 010 183	1 021 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 196	0
Övriga fordringar		36 992	36 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 787	47 864
Summa kortfristiga fordringar		184 975	84 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 068 641	1 150 385
Summa kassa och bank		1 068 641	1 150 385
Summa omsättningstillgångar		1 253 616	1 234 980
SUMMA TILLGÅNGAR		2 263 799	2 256 263

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		82 201	82 201
Föreningens reparationsfond	10	429 049	400 120
Reservfond		86 952	86 952
Summa bundet eget kapital		598 202	569 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 082 562	-4 135 797
Årets resultat		88 286	-5 917 836
Summa fritt eget kapital		-9 994 276	-10 053 633
Summa eget kapital		-9 396 074	-9 484 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	10 966 302	11 043 662
Summa långfristiga skulder		10 966 302	11 043 662
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		110 360	143 360
Leverantörsskulder		99 740	46 582
Skatteskulder		33 423	34 412
Övriga skulder	13	229 808	226 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 240	246 380
Summa kortfristiga skulder		693 571	696 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 263 799	2 256 263

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		88 286	-5 917 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		44 100	40 830
Betald skatt		-261	2 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		132 125	-5 874 997
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-97 196	7 178
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 923	-1 070
Förändring av leverantörsskulder		53 158	32 844
Förändring av kortfristiga skulder		-56 548	103 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 616	-5 732 866
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-110 360	6 431 890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 360	6 431 890
Årets kassaflöde		-81 744	699 024
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 150 385	351 361
Likvida medel vid årets slut		1 068 641	1 050 385

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 270 000	11 270 000
	11 270 000	11 270 000

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
ROT renovering	0	6 104 801
Reparation fastighet	27 128	96 839
Fastighetsskatt	33 423	33 423
Elavgifter	45 810	76 776
Fjärrvärme	357 760	309 376
Vatten & avlopp	91 105	89 119
Renhållning	80 719	63 655
Fastighetsförsäkring	31 489	29 953
Kabel-TV	31 273	28 373
	698 707	6 832 315

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Städning och renhållning	2 188	0
Förbrukningsinventarier	3 241	0
Förbrukningmaterial	12 471	5 083
Kostn arbetsmaskiner (traktor)	2 184	392
Bevakning & larm	38 557	32 723
Revisionskostnader	0	12 188
Redovisningstjänster	142 094	99 061
Bankkostnader	3 172	3 396
Övriga kostnader	27 428	2 017
Kontorsmaterial	255	0
	231 590	154 860

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,3	0,5

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	47 520	100 786
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	12 615 (281)	34 651 5 446)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 135	135 437

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Ingående avskrivningar	-1 046 289	-1 005 489
Årets avskrivningar	-40 800	-40 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 087 089	-1 046 289
Utgående redovisat värde	953 328	994 128
Taxeringsvärden byggnader	7 342 000	7 342 000
Taxeringsvärden mark	2 301 000	2 301 000
	9 643 000	9 643 000

Not 7 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående redovisat värde	27 155	27 155
Taxeringsvärden byggnader	7 342 000	7 342 000
Taxeringsvärden mark	2 301 000	2 301 000
	9 643 000	9 643 000

Not 8 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 459	565 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 459	565 459
Ingående avskrivningar	-565 459	-565 429
Årets avskrivningar		-30
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 459	-565 459
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 145	188 145
Inköp	33 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 145	188 145
Ingående avskrivningar	-188 145	-188 145
Årets avskrivningar	-3 300	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 445	-188 145
Utgående redovisat värde	29 700	0

Not 10 Föreningens reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens reparationsfond IB	400 120	372 574
Förändring under året	28 929	27 546
Föreningens reparationsfond UB	429 049	400 120

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 191530	6,19	2023-03-09	300 230	308 810
Stadshypotek 244836	2,45	2027-01-30	245 828	248 612
Stadshypotek 240679	1,73	2025-06-30	654 354	687 350
Stadshypotek 244589	5,35	2023-01-05	3 242 250	3 275 250
Stadshypotek 245564	3,09	2025-04-30	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek 246865	4,49	2025-10-30	3 234 000	3 267 000
			11 076 662	11 187 022
Kortfristig del av långfristig skuld			110 360	44 360
Lån som förfaller efter 5 år:			10 524 862 kr	

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 270 000	11 270 000
	11 270 000	11 270 000

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning vid årets början	197 607	222 926
Avsättning	19 908	19 908
Uttag	0	-45 227
	217 515	197 607

Kristinehamn den 27 juni 2024

Gunilla Wigert
Ordförande

Johan Johnsson
Vice ordförande

Sebastian Oinonen

Hannes Gullberg

Noel Skan

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Hernström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.06.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Tommy Nilsson · 28.06.2024 13:41

DOCUMENT ID:

SyjFbm3LR

ENVELOPE ID:

S1qFb7280-SyjFbm3LR

DOCUMENT NAME:

ÅR 773600-0147 BRF Karlshall för 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NOEL SKAN noelskan1@hotmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 19:10 28.06.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/01/23) IP: 83.248.193.61
2. Hannes Emil Gullberg hannesgullberg00@gmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 19:37 28.06.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/10/10) IP: 83.248.204.188
3. SEBASTIAN OINONEN sebban00@hotmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 21:20 28.06.2024 21:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/02/10) IP: 95.193.179.92
4. Lars Johan Jonsson johan.jonsson79@gmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 21:21 28.06.2024 21:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/30) IP: 79.160.51.58
5. GUNILLA WIGERT gunilla.wigert@hotmail.com	Signed Authenticated	28.06.2024 21:51 28.06.2024 21:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/27) IP: 83.248.192.209
6. ANDERS HERNSTRÖM anders.hernstrom@lr-revision.se	Signed Authenticated	29.06.2024 15:15 29.06.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/21) IP: 185.133.205.29

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed