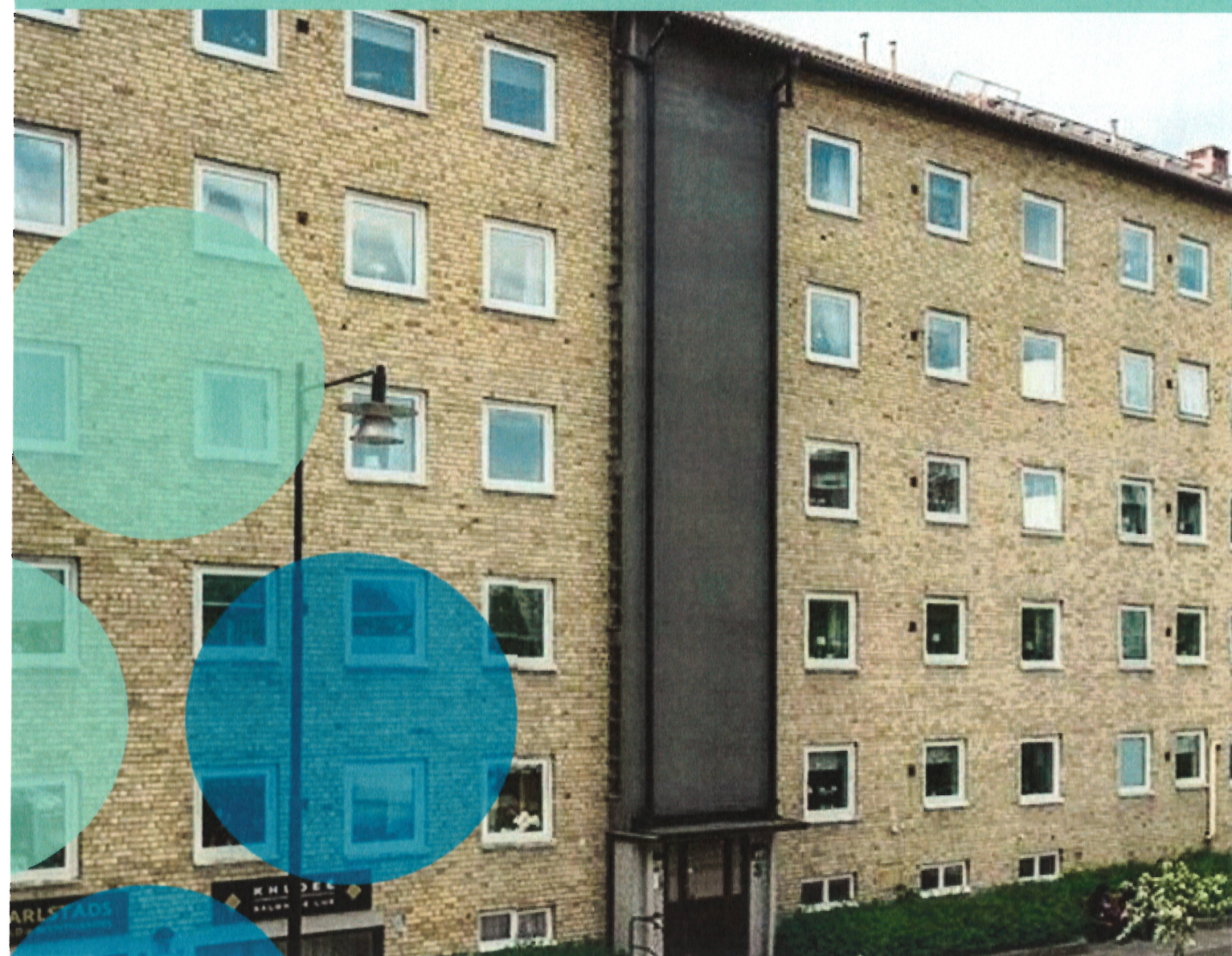


Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Braxen
773200-0521



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 25 bostadsrättslägenheter och två lokaler. Fastigheten har värdeår 1956. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

8st 2 rok (5st á 49,7 m² 3st á 66,0 m²)
7st 3 rok (5st á 64,4 m² 2st á 66,0 m²)
5st 4 rok (5st á 105,2 m²)
5st 5 rok (4st á 118,2 m² och 1st á 117,9 m²)
2st lokaler (1st á 17,5 m² och 1st á 32,9 m²)

Den totala boytan är ca. 2 017,2 m². Total yta inklusive lokaler är 2 067,6 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad 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 2023-04-18 haft följande sammansättning:

Peter Nilsson	Ledamot	Ordförande
Stefan Johansson	Ledamot	
Marita Eriksson	Ledamot	
Carolina Karlsson	Ledamot	
Fredrik Holm	Ledamot	
Erik Molin	Suppleant	
Lena Antman	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan-Erik Haag och Rikard Stensson ur styrelsen.

Pell

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Peter Nilsson och Carolina Karlsson i förening, eller av Peter Nilsson eller Carolina Karlsson i förening med Stefan Johansson

Styrelsen har under 2023 hållit sju protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

Bengt Enarsson	Ordinarie
Christina Persenius	Suppleant

Valberedning

Jan Eriksson	Sammanställande
Marianne Sandahl	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-02

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband (500/100)
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Energieffekt	Energioptimering

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Fastighetsskötare har varit Jan Eriksson.
Trappstädningen har skötts av Alex Gelotte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energiprojektet med bidrag från EU och Naturskyddsföreningen påbörjades under året. Detta innebär att energibesparande, såväl som klimatförbättrande, åtgärder till viss del finansieras med bidrag. Åtgärder som genomförts är injustering av värme och byte av alla ventiler, luftning och termostater. Rensning av ventilation och injustering fläktar. Upphandling av solpaneler för installation på norrtak. Under året har även 4 laddstolpar för elbilar driftsatts. Projektets genomförande är anledning till årets negativa resultat.

Peter

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% den 1/7 -2023. Ny genomsnittlig årsavgift är ca. 381 kr per m². En fast avgift om 165 kr per månad för bredband samt 124:- per månad för tempgivare betalas av bostadsrättshavarna utöver månadsavgiften. El tillkommer efter verklig förbrukning och debiteras fyra månader i efterskott. Styrelsen planerar att under 2024 höja årsavgifterna pga. rådande ränte- och kostnadsökningar.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighets beskattning och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 361	1 042	959	931
Resultat efter finansiella poster	-157	28	-46	175
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	389	372	363	363
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,67	72,08	76,43	78,73
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 156	1 182	1 207	1 233
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 185	1 211	1 238	1 264
Räntekänslighet (%)	3,05	3,25	3,41	3,48
Snittränta på fastighetslån (%)	3,13	2,43	0,91	0,99
Ränteutgift per m ² (kr)	22	14	12	13
Driftskostnad per m ² (kr)	567	327	338	363
Sparande per kvm (kr/kvm)	308	164	147	94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	159	165	137
Balansomslutning	5 451	5 886	4 485	4 539
Soliditet (%)	29,92	30,36	39,23	39,77

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 585	313 315	961 521	281 189	27 672	1 787 282
Disposition av föregående års resultat:				27 672	-27 672	0
Reservering till yttre fond			84 363	-84 363		0
Årets resultat					-156 589	-156 589
Belopp vid årets utgång	203 585	313 315	1 045 884	224 498	-156 589	1 630 693

Deu

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	224 498
årets resultat	-156 589
Återstår till föreningsstämmans förfogande	67 909

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	84 363
i ny räkning överföres	-16 454
Att balansera i ny räkning	67 909

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Pace

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	964 084	917 450
Övriga rörelseintäkter	3	397 062	124 673
Summa rörelseintäkter		1 361 146	1 042 123
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 197 693	-675 084
Övriga externa kostnader	5	-76 356	-77 470
Personalkostnader och arvoden	6	-111 003	-109 049
Avskrivningar	7, 8, 9, 10, 11	-139 200	-129 875
Summa rörelsekostnader		-1 524 252	-991 478
Rörelseresultat		-163 106	50 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 983	4 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 466	-27 960
Summa finansiella poster		6 517	-22 973
Resultat efter finansiella poster		-156 589	27 672
Årets resultat		-156 589	27 672

P. A.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 688 000	1 688 000
Solcellsanläggning	8	471 824	503 324
Hissar	9	1 060 250	1 142 250
Styrsystem	10	32 750	49 125
Byggnadsinventarier	11	37 300	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 290 124	3 382 699
Summa anläggningstillgångar		3 290 124	3 382 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 284	0
Övriga fordringar		74 819	24 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 492	45 860
Summa kortfristiga fordringar		155 595	70 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 005 200	2 433 432
Summa kassa och bank		2 005 200	2 433 432
Summa omsättningstillgångar		2 160 795	2 503 621
SUMMA TILLGÅNGAR		5 450 919	5 886 320

R. ...

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		516 900	516 900
Fond för yttre underhåll		1 045 884	961 521
Summa bundet eget kapital		1 562 784	1 478 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		224 498	281 189
Årets resultat		-156 589	27 672
Summa fritt eget kapital		67 909	308 861
Summa eget kapital		1 630 693	1 787 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	1 802 500
Summa långfristiga skulder		0	1 802 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 390 500	641 000
Leverantörsskulder		133 326	93 817
Övriga skulder		1 121 252	1 416 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175 148	145 033
Summa kortfristiga skulder		3 820 226	2 296 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 450 919	5 886 320

P. W.

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-156 589	27 672
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	139 200	129 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-17 389	157 547
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-85 406	1 706
Förändring av leverantörsskulder	39 509	7 687
Förändring av kortfristiga skulder	-265 322	1 419 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-328 608	1 586 061
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-93 250	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	46 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-53 000	-53 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 000	-53 000
Årets kassaflöde	-428 233	1 533 061
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 433 432	900 371
Likvida medel vid årets slut	2 005 199	2 433 432

Rm

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga anläggningstillgångar skrives av enligt nedan.

Anläggningstillgång	Antal år
Solcellsanläggning	20
Hissar	16
Styrsystem	5

Puu

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

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Pen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	784 936	751 184
Hyror lokaler	67 092	64 983
Hyror garage och parkeringsplatser	62 550	55 908
Bredband	49 500	45 375
Summa	964 078	917 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Eldebitering	48 287	47 087
Fast avgift tempgivare	40 176	40 176
Elavräkning (Karlstads energi)	8 599	35 610
Övriga intäkter	300 000	1 800
Öresutjämning	6	0
Summa	397 068	124 673

Övriga intäkter om 300 000 avser bidrag för energiprojekt.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	587 218	122 798
Porttelefon & hisstelefon	5 958	1 430
Hisskostnader	25 249	14 465
El	63 595	49 591
Fjärrvärme	223 257	217 069
Vatten och avlopp	55 047	61 180
Renhållning/sophämtning	45 493	41 187
Snöröjning och halkbekämpning	34 601	21 273
Energioptimering	9 999	9 881
Fastighetsförsäkring	31 105	22 353
Kabel-tv	16 770	15 211
Bredband & Porttelefoni	57 808	56 600
Trädgårdskostnader	1 611	6 192
Fastighetsskatt	30 672	28 066
Diverse övriga kostnader	9 310	7 789
Summa	1 197 693	675 085

P

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	44 165	39 840
Medlemsavgift	4 930	0
Konsultkostnader	10 000	18 431
Övriga föreningskostnader	15 261	17 199
Summa	76 356	77 470

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Lön fastighetsskötsel	36 000	36 000
Lön lokalvård	31 200	31 200
Styrelsearvode	25 000	24 498
Extra arbete	0	1 750
Socialförsäkringsavgifter	18 803	15 601
Summa	111 003	109 049

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 688 000	1 688 000
Fastighetsförbättringar	1 934 424	1 934 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 622 424	3 622 424
Ingående avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående redovisat värde	1 688 000	1 688 000
Taxeringsvärde Braxen 22		
Taxeringsvärden byggnader	18 121 000	18 121 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
Summa	28 121 000	28 121 000

Not 8 Solcellsanläggning

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	629 324	629 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	629 324	629 324
Ingående avskrivningar	-126 000	-94 500
Årets avskrivningar	-31 500	-31 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 500	-126 000
Utgående redovisat värde	471 824	503 324

Pan

Not 9 Hissar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Ingående avskrivningar	-164 000	-82 000
Årets avskrivningar	-82 000	-82 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 000	-164 000
Utgående redovisat värde	1 060 250	1 142 250

Not 10 Styrssystem

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	81 875	81 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 875	81 875
Ingående avskrivningar	-32 750	-16 375
Årets avskrivningar	-16 375	-16 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 125	-32 750
Utgående redovisat värde	32 750	49 125

Not 11 Byggnadsinventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	93 250	0
Bidrag	-46 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 625	0
Årets avskrivningar	-9 325	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 325	0
Utgående redovisat värde	37 300	0

Byggnadsinventarier avser elbilsladdarna och har en avskrivningstid om 5 år.

Ren

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2	4 406	4 187
Fastighetsförsäkring	37 299	25 752
Förvaltningsarvode	12 770	0
Bostadsrätterna	4 930	4 930
Bredband	13 853	0
Övrigt	5 234	10 991
Summa	78 492	45 860

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	0,950	2024-09-25	25 000	1 802 500
Swedbank	5,31	2024-03-28	28 000	588 000
			53 000	2 390 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-2 390 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 53 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 125 500 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	9 951	6 431
Värme	38 951	34 352
Upplupen ränta	3 257	3 240
Förskottsbetalda hyror och avgifter	82 813	80 095
Renhållning	3 864	3 498
Snöröjning och halkbekämpning	24 732	0
Fastighetsavgift	3 608	3 190
Arvoden	0	6 500
Övrigt	7 972	7 727
Summa	175 148	145 033

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 746 400	2 746 400
Summa	2 746 400	2 746 400

Rm

Karlstad 2024-04-03



Peter Nilsson
Ordförande



Marita Eriksson
Ledamot



Stefan Johansson
Ledamot



Fredrik Holm
Ledamot



Carolina Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-03



Bengt Enarsson
Revisor

