

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
773200-0216

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3 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 Mården 26 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstads kommun består av 18 lägenheter på Smedjegatan 1-3A samt 3B i Karlstad.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

6 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är 1 243 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. 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 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Eva-Marie Dahl	Ledamot	Ordförande
Mats Bergström	Ledamot	
Susanne Seppälä	Ledamot	
David Jonsson	Ledamot	
Paul Gearhart	Suppleant	
Else-Marie Dahl	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Peter Björn

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av avlopp från kök till samlingsledning. Övrigt underhåll har skett i normal omfattning. Styrelsen har inget ytterligare att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett lägre resultat till följd av ökade driftskostnader samt räntekostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen och avgiftshöjningar det närmaste året går inte att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig avgift är 588 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgift utgår med 1.589 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	750	750	750	750
Resultat efter finansiella poster	15	185	181	217
Årsavgift per m ² (kr)	588	588	588	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	97	97
Skuldsättning per m ² (kr)	2 816	2 816	2 816	2 816
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	2 816	2 816	2 816	2 816
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Sparande per m ² (kr)	149	240	218	228
Energikostnad per m ² (kr)	142	125	153	147
Balansomslutning	6 618	6 604	6 433	6 267
Soliditet (%)	45	45	43	41

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194	1 805 444	904 800	185 060	2 959 498
Disposition av föregående års resultat:		33 000	152 060	-185 060	0
Årets resultat				14 613	14 613
Belopp vid årets utgång	64 194	1 838 444	1 056 860	14 613	2 974 111

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 056 859
årets vinst	14 613
	1 071 472

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	18 700
i ny räkning överföres	1 052 772
	1 071 472

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	750 000	750 000
Övriga rörelseintäkter		0	2 952
Summa rörelseintäkter		750 000	752 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-452 103	-359 026
Övriga externa kostnader	4	-59 966	-48 890
Personalkostnader	5	-43 368	-31 734
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-56 738	-55 000
Summa rörelsekostnader		-612 175	-494 650
Rörelseresultat		137 825	258 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 115	6 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 328	-79 683
Summa finansiella poster		-123 213	-73 242
Resultat efter finansiella poster		14 613	185 060
Resultat före skatt		14 613	185 060
Årets resultat		14 613	185 060

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

4 329 949

4 386 687

Summa materiella anläggningstillgångar

4 329 949

4 386 687

Summa anläggningstillgångar

4 329 949

4 386 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 980

16 679

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

49 578

43 431

Summa kortfristiga fordringar

66 558

60 110

Kassa och bank

Kassa och bank

2 221 009

2 156 952

Summa kassa och bank

2 221 009

2 156 952

Summa omsättningstillgångar

2 287 567

2 217 062

SUMMA TILLGÅNGAR

6 617 516

6 603 749

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 194

64 194

Fond för yttre underhåll

1 838 444

1 805 444

Summa bundet eget kapital

1 902 638

1 869 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 056 859

904 800

Årets resultat

14 613

185 060

Summa fritt eget kapital

1 071 472

1 089 860

Summa eget kapital

2 974 110

2 959 498

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

0

3 500 000

Summa långfristiga skulder

0

3 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 500 000

0

Leverantörsskulder

36 085

32 366

Skatteskulder

1 380

342

Övriga skulder

20 268

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

85 673

111 543

Summa kortfristiga skulder

3 643 406

144 251

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 617 516

6 603 749

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

14 613

185 060

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

56 738

55 000

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

71 351

240 060

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 448

-5 454

Förändring av leverantörsskulder

3 719

1 807

Förändring av kortfristiga skulder

-4 565

-16 302

Kassaflöde från den löpande verksamheten

64 057

220 111

Årets kassaflöde

64 057

220 111

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 156 952

1 936 842

Likvida medel vid årets slut

2 221 009

2 156 953

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 110 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-730 800	-730 800
Hyror garage och parkeringsplatser	-19 200	-19 200
	-750 000	-750 000

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Lokalvård bolag	0	0
Rep och underhåll	114 042	58 268
El	14 596	12 850
Värme	126 757	109 878
Vatten och avlopp	34 679	32 130
Renhållning	20 941	17 378
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättsförsäkring	30 769	29 481
Sappa	42 182	38 804
Trädgårskostnader	269	0
Fastighetsavgift	28 602	28 512
Div övriga kostnader	20 961	7 415
Telefon och porto	180	1 960
Filter, ventilation	18 125	0
Obligatorisk vent. kontroll	0	22 350
	452 103	359 026

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 000	8 750
Förvaltningskostnader	42 522	36 196
Övriga föreningskostnader	7 444	3 944
	59 966	48 890

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 368	6 762
Återföring periodisering av sociala kostnader		-8 028
Totala arvoden	43 368	31 734

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Ingående avskrivningar	-1 851 272	-1 796 272
Årets avskrivningar	-56 738	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 908 010	-1 851 272
Utgående redovisat värde	4 329 949	4 386 687
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	17 200 000	17 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 195	28 115
Sappa	6 608	5 887
Upplupen tillgångsränta	13 775	
	49 578	34 002

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	5,597	Rörlig ränta	0	3 500 000
			0	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 500 000	3 500 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 3 500 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	17 957	12 616
El	1 576	1 927
Fjärrvärme	20 338	18 384
Övriga upplupna kostnader	2 297	2 250
Revision 2021		8 750
Förutbetalda avgifter	43 504	67 616
	85 672	111 543

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 510 000	3 510 000
	3 510 000	3 510 000

Karlstad

Eva-Marie Dahl
Ordförande

Mats Bergström

David Jonsson

Susanne Seppälä

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2024



773200-0216 Bostadsrättsföreningen
Smedjegatan 1-3 för 20230101-
20231231.pdf

(140326 byte)
SHA-512: 6a28605de00de5c73f40af2354e70de347260
fc7c76d683d0661140d2d052eced965bd20103e94bfcef
a5826bc2f8d3da1f9b9f0f7507d8e7b505e35f426ebda

Underskrifter

2024-04-05 16:33:15 (CET)



Eva-Marie Dahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 17:38:05 (CET)



Mats Mikael Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-07 20:10:42 (CET)



Susanne Seppälä

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-07 20:13:19 (CET)



David Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-08 04:46:14 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

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:

47b92fdc7b7a546a0396d29e1232e0734aa0b33d01b904b4cb1bcae8d2fe2d5d80bc102f4ea6d694d690f64b0886f73fc95dc2a3f34e7645cbd8806033f4b1f



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.