

Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Sandbäcken

769610-2362

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Bo Klok Sandbäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Fältskären 1 och Fänriken 2 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 48 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 2 rum och kök

16 st 2-3 rum och kök

16 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 2 914 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Värde år 2004.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm boarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2019 av Klara Arkitekter. Uppdateras löpande.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Dali	Ordförande	
Anette Kjerrman	Ledamot	
Tommy Lennartsson	Ledamot	
Niklas Ernebratt	Ledamot	Avgått under 2023
Marie Löfgren	Ledamot	
Anna Gustavsson	Suppleant	
Peter Gartmark	Suppleant	

Vid stämman avgick Christine Öqvist och Maria Herrlin ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 30 000 kronor exkl. sociala avgifter.

Ansvarsförsäkring för styrelsens arbete har under 2023 varit tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren	Ordinarie	Lorka Revision AB
Stefan Mott	Suppleant	LR-Revisions AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-12-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstad Energi	El, fjärrvärme och renhållning
Karlstad kommun	Vatten och avlopp
Bredablick	Snöröjning/halkbekämpning
Egeryds	Gräsklippning
Sappa AB	Kabel TV/Bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar varav 48 röstberättigade. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (9) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Under året har samtliga balkonger på föreningens fastigheter renoverats. I samband med renoveringen har balkongerna byggts ut med 50 cm och försetts med bättre avrinningslösningar.

Under kommande år avser föreningen se över renoveringsbehov på fastigheternas loftgångar.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året till följd av att föreningens samtliga balkonger har renoverats till en kostnad av 1,8 mkr. Renoveringen har föreningen finansierat ur egen kassa. Avskrivningar på föreningens fastighet görs med 0,9% av anskaffningsvärdet. Extraamortering har skett om 1 mkr under 2023. Fortsatt god likviditet bortsett från årets stora renovering och föreningen innehar en kassa om ca 2 mkr. Styrelsen ser därmed inga hinder för föreningen att fullgöra sina förpliktelser inom överskådlig tid.

Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats 2012. Genomsnittlig avgift är 804 kr per kvm. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att

utesluta.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2004 och har värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2005-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2015 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 03,% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 209	2 212	2 218	2 215
Resultat efter finansiella poster	-1 659	345	530	408
Årsavgift per m ² (Kr)	804	804	804	804
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Skuldsättning per m ² (Kr)	7 874	8 339	8 818	8 953
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (Kr)	7 874	8 339	8 818	8 953
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11
Sparande per m ² (Kr)	211	280	336	354
Energikostnader per m ² (Kr)	176	164	168	149
Balansomslutning	42 076	44 613	45 703	45 599
Soliditet (%)	43,7	44,9	43,1	42,0

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	14 545 000	1 511 358	3 630 161	344 953	20 031 472
Reservering till yttre fond		87 420	-87 420		0
Disposition av föregående års resultat:			344 953	-344 953	0
Årets resultat				-1 659 858	-1 659 858
Belopp vid årets utgång	14 545 000	1 598 778	3 887 694	-1 659 858	18 371 614

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 887 693
årets förlust	-1 659 858
	2 227 835

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 698 778
i ny räkning överföres	3 826 613
	2 227 835

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	3		
Nettoomsättning	2	2 208 933	2 211 933
Övriga rörelseintäkter		134 634	0
Summa rörelseintäkter		2 343 567	2 211 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 878 939	-1 000 304
Övriga externa kostnader		-81 364	-83 276
Personalkostnader	5	-40 404	-28 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-382 000	-382 000
Summa rörelsekostnader		-3 382 707	-1 494 014
Rörelseresultat		-1 039 140	717 919
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 976	24 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 694	-397 942
Summa finansiella poster		-620 718	-372 966
Resultat efter finansiella poster		-1 659 858	344 953
Resultat före skatt		-1 659 858	344 953
Årets resultat		-1 659 858	344 953

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 887 228	40 269 228
Summa materiella anläggningstillgångar		39 887 228	40 269 228
Summa anläggningstillgångar		39 887 228	40 269 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 466	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	89 953	67 455
Summa kortfristiga fordringar		91 419	69 353
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 097 661	4 274 259
Summa kassa och bank		2 097 661	4 274 259
Summa omsättningstillgångar		2 189 080	4 343 612
SUMMA TILLGÅNGAR		42 076 308	44 612 840

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 545 000	14 545 000
Fond för yttre underhåll		1 598 778	1 511 358
Summa bundet eget kapital		16 143 778	16 056 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 887 693	3 630 161
Årets resultat		-1 659 858	344 953
Summa fritt eget kapital		2 227 835	3 975 114
Summa eget kapital		18 371 613	20 031 472
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 860 239	7 275 249
Summa långfristiga skulder		12 860 239	7 275 249
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 084 749	17 025 239
Leverantörsskulder		343 037	136 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	416 670	143 976
Summa kortfristiga skulder		10 844 456	17 306 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 076 308	44 612 840

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 659 858	344 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		382 000	382 000
Övrigt		432	-5 173
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 277 426	721 780
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 498	6 253
Förändring av leverantörsskulder		206 133	-16 094
Förändring av kortfristiga skulder		272 693	-21 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-821 098	690 097
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 355 500	-1 394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 355 500	-1 394 000
Årets kassaflöde		-2 176 598	-703 903
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 274 259	4 978 163
Likvida medel vid årets slut		2 097 661	4 274 260

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

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 ca 100 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 enligt punkt 6 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	-2 338 248	-2 338 948
Avgiftsfri månad	195 320	195 320
Hysesintäkter p-plats/ Fastighetsskatt	-66 004	-68 304
	-2 208 932	-2 211 932

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	13 884	0
Balkonger	120 750	0
	134 634	0

Föreningen har under 2023 erhållit elstöd om 13 884kr samt debiterat medlemmar för utökade balkonger.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Rep och underhåll	1 893 200	88 926
El	51 673	66 037
Fjärrvärme	351 371	315 796
Vatten och avlopp	109 532	93 600
Renhållning	75 488	63 729
Fastighetsförsäkring	56 515	51 611
Sappa	48 795	43 160
Trägårdkostnader	62 837	74 575
Fastighetsavgift	76 263	77 270
Snöröjning	110 057	38 814
Övriga driftskostnader	5 941	2 048
Förbrukningsmaterial	677	738
Fastighetsskötsel	10 375	0
Energideklaration	19 375	0
Konsultarvoden	6 840	0
OVK	0	84 000
	2 878 939	1 000 304

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	29 997	16 921
Sociala kostnader	8 828	8 947
Lön	1 579	2 566
Totalt	40 404	28 434

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 650 000	45 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 650 000	45 650 000
Ingående avskrivningar	-5 380 772	-4 998 772
Årets avskrivningar	-382 000	-382 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 762 772	-5 380 772
Utgående redovisat värde	39 887 228	40 269 228
Taxeringsvärden byggnader	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärden mark	8 762 000	8 762 000
	43 962 000	43 962 000
Bokfört värde byggnader	35 167 228	35 549 228
Bokfört värde mark	4 720 000	4 720 000
	39 887 228	40 269 228

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 166	56 515
Sappa (kto 2440)	12 992	10 940
Vänerförvaltning AB	14 795	0
	89 953	67 455

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,59	2024-01-25	7 275 249
Swedbank	4,48	2025-11-25	6 339 070
Swedbank	3,99	2025-11-25	6 653 169
Swedbank	4,94	Rörlig	2 677 500
			22 944 988
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 084 749

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 240 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 21 744 988 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	64 705	45 027
El	5 799	14 085
Värme	54 306	52 479
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	164 015	5 045
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	9 500	13 125
Renhållning	6 421	6 672
Upplupna sociala avgifter	0	1 257
Övriga upplupna kostnader	6 419	6 287
Snöröjning	75 534	0
Reparation och underhåll	29 611	0
Påm.avgifter	360	0
	416 670	143 977

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 255 000	31 255 000
	31 255 000	31 255 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inget att rapportera.

Karlstad

Johanna Dali
Ordförande

Anette Kjerrman
Ledamot

Tommy Lennartsson
Ledamot

Marie Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 februari 2024



Boklok Sandbäcken 23.pdf
(143556 byte)
SHA-512: 4830a6d5fcc86e5d76ec15ea34da7ba84ddfb
020de11236025b25a4c8b7de63d6398e75779ecdf42283
4906ad8f7ac0a861181c939cf4951cf637e42529a2dfa

Underskrifter

2024-02-20 16:16:28 (CET)



Johanna Erika Dali, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-20 20:55:36 (CET)



Anette Kjerrman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-20 20:57:48 (CET)



Tommy Lennartsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-20 21:30:16 (CET)



Inger Marie Löfgren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-21 06:54:25 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren, Lorka Revision AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



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:

574f975b19f51046757e4f439fa34c0bfd1bb8ac00c3a10b8b6cd37b81445bf0beb005b3eac22357ac17084d90703217dc59783608902e12b15a1d255cf9e67a



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.