

ÅRSREDOVISNING ÅR 2023

för

Bostadsrättsföreningen Domaren 10 Karlstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Redovisningen är upprättad enligt K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår förvaltning av fastigheten och att planera för underhåll och att se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över år, främst beroende på de underhållsåtgärder som genomförs. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde och förändring av likvida medel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningens bildades år 1980 och har för närvarande 15 medlemmar. Gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2018-11-20. Föreningen utgör en s.k. äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen äger marken som huset står på och föreningen ingår inte i någon samfällighetsförening. Detta är föreningens 33:e verksamhetsår.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har bestått av

Rolf Hörnqvist, ordförande

Mats Lindahl, kassör

Britt Alm, ledamot

Simon Pedersén, ledamot

Jaana Hallén, suppleant

Styrelsen har sammanträtt åtta gånger under verksamhetsåret.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två av styrelsens ledamöter i förening. Kassören har ensam tecknat föreningens bankkonton.

Valberedning

Vid stämman 2023 utsågs Katarina Hörnqvist och Liselotte Lindahl att utgöra föreningens valberedning.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Marie Stenseke med Per Hansson som suppleant.

Stämmor

Ordinarie stämma genomfördes den 24 maj 2023.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Domaren 10 och omfattar 636 m², (22,5 m * 28,3 m). Värdeår är 1938. Fastigheten är för år 2023 taxerad till 14 259 000 kronor, varav markvärde 5 800 000 kronor och byggnadsvärde 8 459 000 kronor.

Byggår och ytor

Föreningens hus är byggt 1938. Lägenhetsytan (BOA) uppgår till 1 004 m².

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 12 lägenheter: en lägenhet med 6 rum och kök, fem lägenheter med 5 rum och kök, tre lägenheter med 2 rum och kök och tre lägenheter med ett rum och kök. Vidare finns två varmgarage och fem parkeringsplatser på gården. I källaren är två mindre lokaler uthyrda till medlemmar i föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

På vinden finns vindskontor till vare lägenhet. I källaren finns förråd, ett förråd per lägenhet kompletterat med ytterligare ett (ved-)förråd till de sex lägenheter som har öppen spis. I källaren finns också en tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare. I anslutning till tvättstugan finns ett större torkrum. I källaren finns också möjlighet att vinterförvara cyklar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten inspekteras kontinuerligt av styrelsen. Fastigheten är väl underhållen och fastighetens status är därmed god.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt den underhållsplan som arbetades fram 2015. Se vidare bilaga 1.

Utfört underhåll

Följande underhåll av mer omfattande karaktär har genomförts.

Åtgärd	År
Byte av kall- och varmvattenledningar i hela huset utom i källartaket	2003–2005
Relining (rörinfordring) av alla avloppsrör och avloppsbrunnar	2007–2009
Fönsterbyte utom i källare och på vind	2010
Fasadreparation efter fönsterbyte	2011
Ny dörr mot gården	2012
Renovering av hissmotor	2013
Förbättring av trappbelysning	2013
Målning av källarfönster	2014
Målning av golv och väggar i torkrum	2014
En tvättmaskin och torktumlaren utbytt	2014
Underhållsplan framtagen med stöd av Sweco	2015
Utbyte av alla elledningar, gemensam el med lägenhetsavläsning, ny ingående elledning från gatan	2016
Ny ingående huvudvattenledning	2016
Asfaltering av innergård	2017
Dagvattenbrunn mellan garagen reparerad	2017
Nytt takvärmesystem	2017
Nytt portlåssystem	2018
Ny huvudvattenmätare – två i stället för en vattenmätare	2018
Ny torktumlare	2018
Nytt styrsystem till värmeväxlaren (Karlstad Energi AB)	2018
Blomlåda och staket som skydd mot ”garagestupet”	2018
Nya kall- och varmvattenledningar i källartaket	2019
Ommålning av balkonger och höjning av balkongräcken	2019
Energideklaration	2019
Byte av cirkulationspump till tryckstryrd sådan	2019
Byte av takplåt och renovering av takfönster	2020
Solcellsanläggning på taket	2020
Installation av två billaddare	2021
Renspolning av köksavlopp	2021
Ny torktumlare och tvättmaskin	2022
Byte av avstängnings- och styrventiler för värmesystemet	2022
Installation av datorstyrt styrsystem för värmesystemet	2022
Byte av ventiler och termostater på alla element	2022
Byte av värmeväxlare (bekostat av Karlstads Energi AB)	2022
Reparation av vattenskada i lgh 1103, 1203 och 1302	2023

Planerat underhåll

Under 2024 planeras inga större underhållsåtgärder. Se vidare bilaga 1.

Förvaltning

Styrelsen förvaltar fastigheten i egen regi. Vid behov upphandlas konsultstöd. Föreningen har följande löpande avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Tv-kanaler och bredband	Tele2
Bredband för fastighetsskötsel	Bredband2
Hissbesiktning och hissunderhåll	TK Elevator AB
Trappstädning	Bredablick förvaltning AB
Elhandel	Karlstads Energi AB
Energiövervakning m.m.	Energieffekt AB
Porttelefon	Telavox
Banktjänster	Handelsbanken

Några förbrukningsuppgifter

I tabellen nedan betyder förkortningen "by" bostadsrättsyta (1 004 m²) och "ty" totalyta (bostadsrättsyta plus lokalyta, 1 048 m²).

Område	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² by	565	517	517	517	506
Vattenförbrukning m ³ /m ² by	0,714	0,777	0,775	0,778	0,787
Värmeförbrukning, kWh/m ² by	129,3	136,8	153,1	130,7	144,0
Värmekostnad, kr/m ²	116,19	125,32	134,37	108,75	122,67
Gemensam elförbrukning, kWh/m ² by	6,23	13,63	8,46	8,46	11,75
Total elproduktion från solceller, kWh, varav egenförbrukat	20 693 7 415	21 809 7 559	21 283 7 324	9 226 3 500	
Genomsnittligt elpris inkl. fast avgift och moms, kr/kWh	2,00	3,08	2,26	1,19	1,53
Lån, kr/m ² by	5 570	5 577	5 583	5 713	4 244
Energikostnad, kr/m ² ty	167				

Energikostnad ovan, definieras som summan av kostnader för vatten (VA), värme och el.

Under 2019 genomfördes den obligatoriska energideklarationen som indikerade en energiförbrukning på 141 kWh/m². Under 2021 gjordes en omräkning enligt nya riktlinjer från Boverket vilken indikerar en energiförbrukning på 101 kWh/m².

Nyckeltal för Brf Domaren 10 avseende år 2023

Årsavgift, kr/m ² bostadsrättsyta	565
Skuldsättning, kr/m ² totalyta	5 336
Sparande, kr/m ² totalyta	62
Räntekänslighet	9,9
Energikostnad, kr/m ² bostadsrättsyta	174
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrättsyta	5 570
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	88,20%

Siffran för räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften måste höjas med om låneräntan stiger med 1 %, för att behålla samma sparnivå i föreningen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret*Underhållsarbeten*

Under hösten drabbades föreningen av en omfattande vattenskada i tre lägenheter, lgh 1103, 1203 och till mindre del i lgh 1302. Orsaken var att den västra stuprännan på gatusidan hade satts igen av i huvudsak färgflagor från grannfastighetens tak. Grannfastighetens intilliggande stupränna var också tät av samma orsak, varför stora mängder regnvatten från taken svämmade över och rann längs med fasaden. Vatten trängde därvid in i ytterväggen via fästena till stuprören. Reparationskostnaden täcks inte av någon försäkring. Grannen, Brf Fogden, kommer att bidra med 35 % av reparationskostnaden, dock högst 27 000 kronor.

Medlemsinformation

Under 2023 har ingen överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har varit beviljad.

Andrahandsupplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Andrahandsupplåtelseavgift betalas av upplåtaren, överlåtelseavgift av förvärvaren (om inget annat avtalas) och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi*Årets resultat*

Årets underskott uppgår till -260 531,62 kronor. Bakgrunden till underskottet är kraftigt höjda räntekostnader, en ökning med 155 623 kronor jämfört med 2022, och föreningens arbete med energieffektivisering som genomfördes 2022 men där en del av kostnaderna belastar 2023. Underhållsåtgärder avskrivs direkt enligt gällande regelverk.

Under kommande år beräknas föreningen gå med överskott då inga större underhållsåtgärder planeras. Om driftkostnaderna inkl. underhållskostnader skulle utvecklas negativt, kan styrelsen behöva överväga en höjning av avgifterna.

Föreningens verksamhet mer i detalj och den ekonomiska ställningen vid årets slut, framgår av resultat- och balansräkningen med tillhörande noter.

Försäljning av sol

Solcellsanläggningen togs i drift i slutet av juni 2020. Under 2023 har vår solcellsanläggning producerat 20 693 kWh varav 13 278 kWh har sålts till Karlstad Energi AB, vilket genererat en intäkt på 6 717 kr exkl. moms (0,5068 kr/kWh). 7 415 kWh har förbrukats av oss själva. Sjunkande elpriser jämfört med 2022, har inneburit en lägre intäkt.

Det genomsnittliga elpriset inkl. moms och fast avgift var under 2023 2,00 kr/kWh.

Bostadsrättföreningen delvis momsredovisningsskyldig

I och med att vi säljer el till Karlstads Energi AB är föreningen skyldig att redovisa mervärdesskatt för den el föreningen köper respektive säljer. För 2023 får föreningen tillbaka 2 125 kronor.

Förändring av kassaflöde och likvida medel

Ingående balans är likvida medel exklusive den yttre fonden.

Kassaflöde och likvida medel				
Prognosticerat kassaflöde, tkr	2023 utfall	2024 budget	2025 prognos	2026 prognos
Ingående balans likvida medel	182,1	56,4	24,4	133,6
Årsavgifter inkl. parkering & lokaler	605,1	605,1	605,0	605,0
Försäljning el (exklusive moms)	34,8	34,0	55,0	55,0
Andra intäkter	3,7	8,0	7,0	6,0
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>643,6</i>	<i>647,1</i>	<i>667,0</i>	<i>666,0</i>
Driftkostnader inkl. löpande underhåll	-343,9	-346,7	-355,0	-365,0
<i>Kassaflöde före planerat underhåll</i>	<i>299,7</i>	<i>300,4</i>	<i>312,0</i>	<i>301,0</i>
Planerat underhåll	-212,0	-55,0	0,0	-12,0
<i>Kassaflöde före finansieringsutgifter</i>	<i>87,7</i>	<i>245,4</i>	<i>312,0</i>	<i>289,0</i>
Räntekostnader	-238,7	-269,9	-195,3	-167,2
<i>Amorteringar</i>	<i>-7,5</i>	<i>-7,5</i>	<i>-7,5</i>	<i>-7,5</i>
Nyupptagna lån	0,0	0,0	0,0	0,0
Till(-)/från(+) yttre fond	32,8	-42,8	-42,8	-42,8
<i>Kassaflöde för året</i>	<i>-125,7</i>	<i>-32,0</i>	<i>109,2</i>	<i>114,3</i>
Utgående balans likvida medel	56,4	24,4	133,6	247,9

Riksbanken har aviserat en försiktig sänkning av styrräntan under andra halvåret 2024. För 2024 har antagits en snittränta på 4,83 %. Då snitträntan under 2023 var 4,27 % kommer räntekostnaderna sannolikt bli högre under 2024.

Skatter och avgifter

Bostadsrättföreningen belastades under 2023 av en fastighetsavgift/-skatt på totalt 19 164 kronor. Från detta belopp har skattereduktionen för försåld el till Karlstads Energi AB under 2022 dragits av, varför nettoskatten blev 10 416 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	-260 531,62 kronor
Balanserat resultat	<u>-1 206 421,50 kronor</u>
<i>Till stämmans förfogande</i>	<i>-1 466 953,12 kronor</i>

Styrelsen föreslår att medlen till föreningens förfogande disponeras så

att till yttre fond, i enlighet med stadgarna, avsätts	42 800,00 kronor
att i ny räkning förs	<u>-1 509 753,12 kronor</u>
<i>Summa</i>	<i>-1 466 953,12 kronor</i>

Karlstad den 9 april 2024

Rolf Hörnqvist

Britt Alm

Simon Pedersén

Mats Lindahl

Revisionsberättelse har avlämnats den

Marie Stenseke

Resultaträkning	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	643 602	723 491
Summa rörelseintäkter		643 602	723 491
Rörelsekostnader			
Externa övriga kostnader	3	--545 487	-690 196
Avskrivningar	4	-113 165	-113 165
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-669 068	-803 361
Resultat före finansiella kostnader och skatt		-15 050	-79 870
Ränteintäkter		3 649	0
Räntekostnader		-238 715	-83 092
Fastighetsskatt		-10 416	-9 957
Resultat efter finansiella kostnader		-260 532	-172 919

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		1 319 700	1 319 700
Förbättringar		4 766 498	4 766 498
Ack. Avskrivningar byggnader		-1 003 025	-889 860
Summa			
anläggningstillgångar		5 083 173	5 196 338
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	106 388
Skattekonto		6 280	13 389
Fordran mervärdesskatt		2 125	0
Förutbetalda kostnader	5	270	7 521
Summa fordringar		8 675	127 298
Handelsbanken, bankgiro		122 896	306 129
Handelsbanken, e-kapital		185 281	0
Summa kassa och bank		308 177	306 129
Summa			
omsättningstillgångar		316 852	433 427
Summa tillgångar		5 400 0025	5 629 765

Balansräkning forts.	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 135 804	1 135 804
Fond för yttre underhåll		91 992	124 800
Summa eget kapital		1 227 796	1 260 604
Fritt eget kapital			
Ingående fritt eget kapital		-1 298 414	-1 158 303
Redovisat resultat		-260 531	-172 919
Summa fritt eget kapital		-1 558 946	-1 331 222
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 591 875	5 599 375
Leverantörsskulder m.m.	7	138 084	0
Momsredovisningskonto		0	8 022
Övriga kortfristiga skulder	8	1 215	92 986
Summa skulder		5 731 174	5 700 383
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		5 400 024	5 629 765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grundläggande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* och enligt K2-reglerna.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningsvärden tillämpas:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>%/år</i>
Byggnad och äldre investeringar	1
Fönsterbyte, 2010	3
Byte av el, 2017	3
Byte av ingående vattenledning, 2017	3
Asfaltering av innergård, 2017	5
Byte av takvärmesystem, 2017	5
Porttelefon, 2018	5

Not 2 Nettoomsättning

Intäkter, kronor	2023	2022
Hysesavgifter	567 468	512 602
Hysesavgifter parkering/garage	31 536	28 644
Uthyrning av ej momspliktiga lokaler	6 048	5 484
Försäljning av el till medlemmar, exkl. moms	28 100	42 529
Försäljning av el till Karlstads Energi AB, exkl. moms	6 717	22 795
Avgifter för överlåtelse, pantsättning och 2:a-handsuthyrning	1 000	3 360
Övriga intäkter inkl. statsbidrag	2 733	1 689
Summa intäkter	643 602	617 103

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader, kronor	2023	2022
Fastighetskostnader		
Städning	27 536	26 476
Hissbesiktning	2 541	2 380
Serviceavtal	16 152	15 622
Övrigt		
	46 229	44 478
Taxebundna kostnader		
El, exkl. moms	26 453	48 532
Värme	116 651	125 823
Vatten och avlopp	31 508	29 844
Sophämtning	14 870	13 656
	189 482	217 855
Reparationer		
Vattenskada	75 608	0
Porttelefon, fastighetslås	787	3 304
Tvättstuga	0	29 921
Övriga reparationer	0	12 248
	76 395	47 611
Periodiskt underhåll och förbättringar		
Energieffektivisering	136 369	312 005
Ombyggnad elcentral	21 281	0
	157 650	312 005
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 993	19 303
TV och bredband	29 824	27 654
Bredband, fastighet	2 490	2 138
Bankkostnader	1 669	1 553
Arvoden m.m. inkl soc. avgifter	16 307	16 386
Intresseorganisationer	4 190	
Övriga förvaltningskostnader	3 257	3 350
	75 730	68 246
Fastighetsskatt/kommunal avgift	10 416	9 957
TOTALA DRIFTKOSTNADER	555 902	700 152

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar	2023	2022
Anskaffningsvärde byggnad	1 319 700	1 319 700
Förbättringar	4 766 498	4 766 498
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	6 086 198	6 086 198
Ingående ackumulerade avskrivningar	-889 860	-776 695
Årets avskrivningar	-113 165	-113 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 025	-889 860
Utgående restvärde enligt plan	5 083 173	5 196 338

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar/förutbetalda kostnader

Tele2, TV och bredband

270 kronor

Not 6 Skulder till kreditinstitut*Lån*

Långgivare	Ingående lånebelopp, kr	Ränta %, 2023 -12-31	Ränta bunden t.o.m.	Amorter- ingar, kr	Lånebelopp, kr 2023-12-31
Handelsbanken	3 355 000	5,05 %	24-02-01	0	3 355 000
Handelsbanken	1 500 000	5,05 %	24-01-11	0	1 500 000
Handelsbanken	744 375	5,00 %	24-02-01	-7 500	736 875
Summa	5 599 375			-7 500	5 591 875

Ställda säkerheter

Som säkerhet för lånen ovan finns fastighetsinteckningar på 5 800 000 kronor.

Ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 7 Leverantörsskulder m.m.

Leverantör	Belopp, kr
-------------------	-------------------

Handelsbanken, upplupna räntekostnader	51 002
Karlstads Energi AB	44 063
Karlstads kommun	5 588
Åj måleri	16 150
El-center AB	21 281
Summa	138 084

Not 8 Övriga kortfristiga skulder, kronor

Arvoden inkl. soc.avgifter 2022 (bör avskrivas 2024)	1 065
Kassören	150
Summa	1 215

Bilaga 1, underhållsplan 2024

Område	Belopp tkr	Senast utfört	Intervall	2024	2025	2026	2027 - 2032	2032 - 2043	Efter 2043
Takbyte	1 000	2020	40						1 000
Stuprör		1989	40				30		
Solpaneler	560	2020	25						560
Fasad		Okänt	40				900		
Balkongfront		2002	35					200	
Balkongräcke, målning	90	2019	15					90	90
OVK	12	2020	6			12	12	12	12
Sotning	10	2021	3	10			20	20	10+
Fönster	500	2010	30					500	
Ytterdörr, gård		2012	40						50
Ytterdörr, gata	100	1987	40				100		
Portlås	37	2018	30						37
Lgh. dörr	130	2002	40					130	130
El	1 000	2016	50						1 000
Fjärrvärme		2023	45						50
Termostater	37	2010	30						37
Målning trapphus	91	2002	40					100	100
Tvättstuga	116	2000	40	10					116
Källare	25	2017	20	15				25	25+
Energideklaration	8	2019	10				8		8+
Garageport	50	2002	40					50	50
Staket	15	2017	30						15
Bredband	20	2003							
Vindsfönster	5	1995	20					5	5+
Vattenledn. I huset		2005	50						50
Avloppsstammar	381	2002	30					500	
Stamspolning	12	2021	8				12	12	12+
Hiss	625						625		
Gård	300	2017	20	20				300	
Summa, tkr				55	0	12	1 707	1 944	3 297