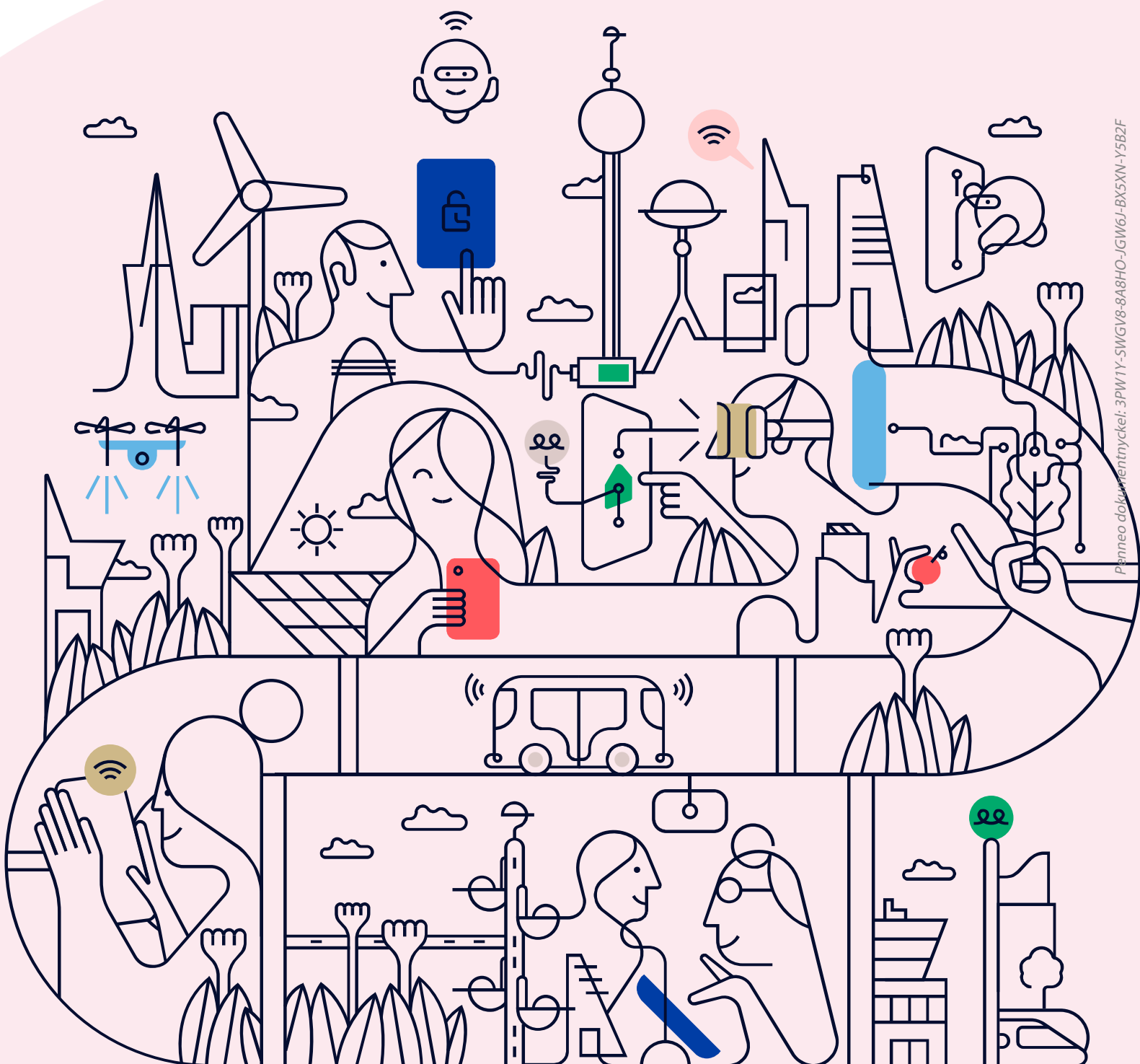




Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Färjestad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-02-25 hos Bolagsverket, dessa är ersatta och antagna men ännu ej registrerade hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färjestad 2:19	2017	Karlstad

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 8 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 682 kvm. Byggnadernas totalyta är 4682 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simone Maria Eldeling Saul	Ordförande
Anna Bucht	Styrelseledamot
Kristian Jeppsson	Styrelseledamot
Wiktor Olov Emanuel Kinell	Styrelseledamot
Lars Häggblom	Suppleant

Valberedning

Linda Johansson
Madelene Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Henrik Utgård Auktoriserad revisor Ernst & Young Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-01. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rörspolning i alla lägenheters köksavlopp samt i vissa badrum.
Fläktöversyn och justering. Våra fläktar innefattar både ventilation och återvinning. I trevåningshusen har fläktarna även en funktion som köksfläkt.

Avtal med leverantörer

Lokalvård och utemiljö	Hus och fastighetsservice AB
Serviceavtal	Kone hissar
Stöd och råd till bostadsrättsföreningar i Sverige	Bostadsrätterna
Service och underhåll av fläktanläggningar	Indoor Energy
TV- operatör	Sappa
Lånetjänster	Nordea
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme, vatten och elförsörjning	Karlstad energi och Karlstad kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under året höjt månadsavgifterna vid två tillfällen - i januari 8% samt i juli med 5%. Noteras att avgifterna inte har höjts någon gång sedan husen byggdes 2018.

Förändringar i avtal

Föreningen har antagit nya stadgar eftersom de ursprungliga från 2016 inte längre följde aktuella lagar och dessutom upplevdes otydliga. Vi grundade förslaget på Bostadsrätternas mall med ytterst få ändringar. Medlemmarna gavs flera möjligheter att ställa frågor och påverka under året. Beslutet togs på extrastämma 1 oktober och var enhälligt.

Övriga uppgifter

Vi har under året haft två välbesökta trivsel- och fixardagar och det finns numera en trädgårdsgrupp som håller i den övergripande planeringen av utomhusmiljön.

Styrelsen hade besök av kommunens energirådgivare för att säkra att föreningen är så effektiv som möjligt. Efter detta besök påbörjades ett arbetet för att utforska möjligheter för en solcellsanläggning.

Under hösten har en upphandling av ny leverantör för utomhusmiljö samt trappstädning genomförts eftersom den tidigare har lagt ner sin verksamhet. Egeryds antogs med start 1 jan 2024.

Byte av ekonomisk förvaltare beslutades under året och gick i kraft från januari 2024.

På gång är lösningar för underhållsplan, solcellanläggning samt hushållsnära återvinning som alla fortgår efter årsskiftet 23/24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 528 692	3 329 394	3 193 355	3 328 474
Resultat efter fin. poster	-3 004 177	-1 872 993	-1 406 220	-1 442 557
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	1 023 210	758 754	524 654	468 200
Taxeringsvärde	88 152 000	88 152 000	70 468 000	70 468 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 768	15 226	15 384	15 581
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 768	15 226	15 384	15 581
Sparande per kvm totalyta, kr	-27	213	322	363
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	27	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	80	41	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	21	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	118	89	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,41	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 487 674 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -127 963 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningens kommentar:

När man kontrollerar årsredovisningarna bakåt har vi, förutom föreningens första år, haft ett positivt kassaflöde och den ekonomiska planen har följts, amorteringstakt på 1% har följts och vi har haft ett positivt resultat och kassaflöde. Vid utgången av 2022 hade vi likvida medel vid årets slut på drygt 3 miljoner att jämföra med motsvarande 2023 då vi har knappt 2 miljoner.

Det ekonomiska läget i samhället är inte varit direkt gynnsamt. Dryga 33 miljoner (50% av den totala lånesumman) skrevs om i juni 2023 till en betydligt högre procentsats än tidigare. Halva lånet landade som bundet på 2 år med en ränta på 3,35 % och resterande rörligt vilket innebar att vi tidvis hade över 5% på den delen under året.

Styrelse höjde månadsavgifterna till medlemmarna under 2023 med 8% i jan och 5% från 1 juli. Med facit i hand borde höjningen varit ännu högre för även om vi hade räknat med ett negativt kassaflöde blev det betydligt värre än väntat – drygt 1 miljon. Den absolut största anledningen till detta är räntekostnader vilka fördubblades från 2021 till 2022 (596 tkr till 1 002 tkr) och ytterligare en fördubbling (till 1 915 tkr) för 2023. Räntorna står idag för 65% av våra årskostnader.

Styrelsens åtgärder för att i efterhand handskas med detta underskott var ytterligare en höjning av månadsavgifterna med 15% den 1 januari 2024 vilket innebär en intäktsökning med 460 tkr på helåret: Dessutom har vi aviserat ytterligare en höjning från 1 juli 2024. Dessa höjningar kommer att ge 724 tkr under 2024 och en helårsförstärkning på 988 tkr inför år 2025. Därmed är planen att vi redan nästa år börjar hämta hem förlusten från 2023.

Styrelsens plan för att komma i balans till 2025 i korthet:

- Sänkta låneräntor: Prognoser i samhället signalerar sänkta räntor under 2024 och vi hoppas få del av detta när de lån som ska skrivas om i juni skrivs. Den sista fjärdedelen skrivs om juni 2025 och till dess hoppas vi på normaliserade räntor generellt i samhället.
- Minskade kostnader: Vi ska försöka förhandla ner ett par årliga kostsamma avtal och även fortsatt hålla igen kostnader som inte är absolut nödvändiga men även genom att både styrelse och enskilda medlemmar gör så mycket själva som det bara är möjligt.
- Samarbete med banken: Vi har diskuterat situationen med Nordea, som är den bank där vi har våra lån, om en period med sänkta amorteringar och har fått godkänt då vi kunnat visa på bra kontroll och att förlusterna är av engångskaraktär samt att det finns en bra plan för att åter komma i ett positivt kassaflöde. Under kvartal 3 och 4 2024 samt kvartal 1 och 2 har vi en 50% nedsättning av amorteringarna på våra lån. Höjda månadsavgifter, den första är redan genomförd, 15% 1 jan 2024 och nästa i juli med 15%.

Simone Saul, ordf

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	113 344 000	-	-	113 344 000
Fond, yttre underhåll	758 754	-	264 456	1 023 210
Balanserat resultat	-5 423 995	-1 872 993	-264 456	-7 561 443
Årets resultat	-1 872 993	1 872 993	-3 004 177	-3 004 177
Eget kapital	106 805 767	0	-3 004 177	103 801 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 296 988
Årets resultat	-3 004 177
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-264 456
Totalt	-10 565 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	93 750
Balanseras i ny räkning	-10 471 870

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 528 692	3 329 394
Övriga rörelseintäkter	3	10 200	7 379
Summa rörelseintäkter		3 538 892	3 336 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 550 929	-1 218 633
Övriga externa kostnader	9	-174 048	-167 648
Personalkostnader	10	-61 571	-43 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 782 464	-2 782 480
Summa rörelsekostnader		-4 569 012	-4 211 807
RÖRELSERESULTAT		-1 030 120	-875 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 257	4 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 992 313	-1 002 016
Summa finansiella poster		-1 974 056	-997 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 004 177	-1 872 993
ÅRETS RESULTAT		-3 004 177	-1 872 993

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	166 529 094	169 311 558
Summa materiella anläggningstillgångar		166 529 094	169 311 558
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 529 094	169 311 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 840
Övriga fordringar	14	1 958 374	3 074 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 514	109 405
Summa kortfristiga fordringar		2 048 888	3 189 514
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 673	13 973
Summa kassa och bank		13 673	13 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 062 561	3 203 488
SUMMA TILLGÅNGAR		168 591 655	172 515 046

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 344 000	113 344 000
Fond för yttre underhåll		1 023 210	758 754
Summa bundet eget kapital		114 367 210	114 102 754
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 561 443	-5 423 995
Årets resultat		-3 004 177	-1 872 993
Summa ansamlad förlust		-10 565 620	-7 296 987
SUMMA EGET KAPITAL		103 801 590	106 805 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 875 000	30 712 500
Summa långfristiga skulder		16 875 000	30 712 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	47 587 500	34 425 000
Leverantörsskulder		105 018	64 775
Övriga kortfristiga skulder		67 117	103 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	155 431	403 170
Summa kortfristiga skulder		47 915 065	34 996 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 591 655	172 515 046

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 030 120	-875 034
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 782 464	2 782 480
	1 752 344	1 907 446
Erhållen ränta	18 257	4 057
Erlagd ränta	-1 962 923	-957 821
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-192 323	953 682
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 546	-13 672
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-273 604	91 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-469 472	1 031 080
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-675 000	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-675 000	-675 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 144 472	356 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 084 153	2 728 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 939 681	3 084 153

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Färjestad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningar	2023	2022
Stomme och grund	140 år	140 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	20 år	20 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	25 år	25 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER FORTS.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 014 448	2 723 110
Vatten, moms	264 388	346 344
Kallvatten	0	121 920
Kallvatten, moms	121 920	0
Varmvatten	0	96 600
Varmvatten, moms	96 600	0
El, moms	0	13 705
Elintäkter laddstolpe moms	15 550	0
Parkering	800	0
Pantsättningsavgift	2 058	27 773
Överlåtelseavgift	12 920	0
Öres- och kronutjämning	8	-57
Summa	3 528 692	3 329 394

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	10 200	400
Återbäring försäkringsbolag	0	6 979
Summa	10 200	7 379

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	111 168	111 168
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 869	20 839
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	69 178	68 778
Hissbesiktning	9 736	9 249
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	93 750	0
Gårdkostnader	6 807	6 214
Gemensamma utrymmen	1 965	22 260
Snöröjning/sandning	71 158	48 189
Serviceavtal	166 011	140 095
Fordon	0	2 000
Förbrukningsmaterial	4 096	7 616
Summa	539 737	436 408

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	1 984
Dörrar och lås/porttele	1 696	5 600
Övriga gemensamma utrymmen	10 646	0
VVS	52 561	8 919
Värmeanläggning/undercentral	47 630	0
Summa	112 533	16 503

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	93 750	0
Summa	93 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	80 709	60 602
Uppvärmning	329 615	343 687
Vatten	122 812	100 675
Sophämtning/renhållning	54 714	84 263
Summa	587 849	589 225

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 990	69 537
Kabel-TV	128 841	90 998
Bredband	15 229	15 962
Summa	217 060	176 497

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 935	6 962
Inkassokostnader	1 602	2 462
Revisionsarvoden extern revisor	39 375	31 250
Fritids och trivselkostnader	5 350	450
Föreningskostnader	4 773	5 500
Förvaltningsarvode enl avtal	61 784	60 044
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	21 807	49 215
Konsultkostnader	4 375	5 375
Bostadsrätterna Sverige	12 980	6 390
Summa	174 048	167 648

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 854	34 000
Arbetsgivaravgifter	14 717	9 045
Summa	61 571	43 045

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

NOT 11, AVSKRIVNINGAR

	2023	2022
Stomme och grund K3	356 136	356 135
Yttertak K3	104 496	104 500
Fasader/balkonger K3	278 664	278 666
Stomkomplettering förening K3	557 328	557 332
Stomkomplettering medlem K3	557 328	557 335
Värmesystem K3	306 528	306 533
Luftbehandlingssystem K3	111 468	111 466
Fastighetsel inkl. svagström K3	371 184	371 183
Hissar K3	139 332	139 333
	2 782 464	2 782 480

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 992 313	1 002 006
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	10
Summa	1 992 313	1 002 016

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 444 000	180 444 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 444 000	180 444 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 132 442	-8 349 962
Årets avskrivning	-2 782 464	-2 782 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 914 906	-11 132 442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 529 094	169 311 558
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 111 000</i>	<i>41 111 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 200 000	78 200 000
Taxeringsvärde mark	9 952 000	9 952 000
Summa	88 152 000	88 152 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 366	4 089
Klientmedel	0	2 016 127
Transaktionskonto	857 834	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 053
Summa	1 958 374	3 074 269

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	18 991	109 405
Förutbet försäkr premier	71 523	0
Summa	90 514	109 405

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	Löst		0	33 750 000
Nordea	2024-06-19	3,35 %	30 712 500	31 387 500
Nordea	2025-06-18	4,53 %	16 875 000	0
Nordea	2024-06-24	4,59 %	16 875 000	0
Summa			64 462 500	65 137 500
Varav kortfristig del			47 587 500	34 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 087 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	10 000
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	913	0
Uppl kostn el	14 009	9 540
Uppl kostnad Värme	56 499	54 701
Uppl kostn räntor	77 717	48 327
Uppl kostnad Sophämtning	5 818	6 064
Uppl kostn bredband	475	0
Uppl kostnad arvoden	0	1 716
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	539
Förutbet hyror/avgifter	0	272 283
Summa	155 431	403 170

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från januari 2024 gäller höjningen av avgiften med 15%.

Underskrifter

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Anna Bucht
Kassör

Kristian Jeppsson
Styrelseledamot

Simone Maria Eldeling Saul
Ordförande

Wiktor Kinell
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young Aktiebolag
Henrik Utgård
Auktoriserad revisor