



VÄNER  
FÖRVALTNING



phm partner

2022

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gruvan  
773200-0570





Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gruvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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).

#### Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Gruvan 5, Karlstad består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 20 bostadsrättslägenheter. Gårdshuset i två våningar består av en bostadsrätt samt garage och förråd. Totalt har föreningen 21 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Den totala boytan för bostadsrätterna är 1 561.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland där bostadsrättsförsäkring ingår.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

#### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-04-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Arne Nilsson	Ledamot	Ordförande
Sigrid Hjorth Wernius	Ledamot	Vice ordförande
Fredrik Lindblom	Ledamot	Sekreterare
Ann-Britt Näsfeldt	Ledamot	
Monica Hellberg	Ledamot	
Håkan Cederberg	Suppleant	
Zacharias Pavlov	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 15 000 kronor exkl. sociala avgifter

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

Jesper Håkansson och Per Stalby

Ordinarie

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-09.

## **Medlemsinformation**

### **Fastighetsförvaltning**

Under året har föreningen använt Klarälven städ till trappstädning. I övrigt anlitas externa entreprenörer när behov finns.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt två överlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Totalt har underhållet kostat 105 tkr under 2022.

I november 2021 byttes två stuprör och rensventiler monterades, betalning gjordes under februari 2022. Pannrummet har fått nya bänkskivor och lite ny målarfärg. Plåttaket på gårdshuset rengjordes och målades i slutet av sommaren. Föreningen har leasat en hjärtstartare som monterades i entrén i trapphuset.

OVK genomfördes i april till en kostnad om 23 tkr.

I januari installerades två laddstolpar för elbilar. Bidrag från Naturvårdsverket på 50%. Föreningens kostnad blev 22 100 kr.

Styrelsen undersöker villkor för kollektivt internetabonnemang och eventuellt byte av TV-leverantör. Nuvarande avtal med Tele2 har sagts upp till 29 dec 2023. En enkät har genomförts bland medlemmarna.

Styrelsen har under hösten provat en app från SBAB som heter Boappa och som skulle kunna användas som informationskanal till alla medlemmar.

### Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 33 tkr till följd av ökade driftkostnader. Föreningen har inga lån på fastigheten.

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Ingen planerad avgiftshöjning för 2023.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	616	611	611	610
Resultat efter finansiella poster	-33	50	74	-28
Sparande i kr per m <sup>2</sup> totalyta	40	26	31	21
Energikostnad kr per m <sup>2</sup> bostadsyta	81	79	67	70
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	202	202	202	202
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	0	0	0	0
Soliditet (%)	95,1	95,3	95,3	95,5

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	2 091 200	250 832	673 592	50 017	3 065 641
Disposition av föregående års resultat:			50 017	-50 017	0
Årets resultat				-32 874	-32 874
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 091 200</b>	<b>250 832</b>	<b>723 609</b>	<b>-32 874</b>	<b>3 032 767</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	723 609
årets förlust	-32 875
	<b>690 734</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0 690 734 <b>690 734</b>
---	--------------------------------

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		615 577	611 077
Övriga rörelseintäkter		5 761	4 074
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>621 338</b>	<b>615 151</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-540 864	-447 185
Övriga externa kostnader	3	-37 770	-48 857
Personalkostnader	4	-16 955	-11 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 420	-60 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-660 009</b>	<b>-567 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-38 671</b>	<b>47 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 789	2 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		7	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 796</b>	<b>2 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 875</b>	<b>50 017</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 875</b>	<b>50 017</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 875</b>	<b>50 017</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	2 091 298	2 151 298
Byggnadsinventarier	7	17 680	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 108 978</b>	<b>2 151 298</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 108 978</b>	<b>2 151 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 953	1 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 303	34 360
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 256</b>	<b>35 717</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 039 189	1 029 057
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 039 189</b>	<b>1 029 057</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 081 445</b>	<b>1 064 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 190 423</b>	<b>3 216 072</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 091 200	2 091 200
Fond för yttre underhåll		250 832	250 832
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 342 032</b>	<b>2 342 032</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		723 609	673 592
Årets resultat		-32 875	50 017
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>690 734</b>	<b>723 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 032 766</b>	<b>3 065 641</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		60 666	61 382
Övriga skulder		4 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	92 491	89 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>157 657</b>	<b>150 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 190 423</b>	<b>3 216 072</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-32 875	50 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		64 420	60 000
Övrigt		-4 596	630
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 949</b>	<b>110 647</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 942	6 888
Förändring av leverantörsskulder		-716	987
Förändring av kortfristiga skulder		7 941	2 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>32 232</b>	<b>120 643</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 100	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-22 100</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10 132</b>	<b>120 643</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 029 057	908 414
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 039 189</b>	<b>1 029 057</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### 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.

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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Rot-ombyggnad avskrivs med 1,8%.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Kostnader för teknisk förvaltning	29 132	49 995
Rep och underhåll	105 039	25 111
Löpande underhåll hiss	14 743	7 945
El	35 604	24 707
Värme	160 864	152 970
Vatten och avlopp	36 740	49 266
Renhållning	32 764	28 672
Fastighetsförsäkring	26 130	24 131
Tele2	35 445	35 101
Trädgårdskostnader	1 430	1 586
Fastighetskatt	26 051	30 639
Övriga dritskostnader	7 549	8 119
Telefon och porto	6 372	5 684
OVK	23 000	0
Förbrukningsmaterial	0	598
Filter, ventilation	0	1 453
Snöröjning	0	1 208
	<b>540 863</b>	<b>447 185</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	1 998	1 998
Förvaltningskostnader	26 250	41 510
Övriga föreningskostnader	9 522	5 349
	<b>37 770</b>	<b>48 857</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	15 000	10 000
Sociala kostnader	1 955	1 444
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>16 955</b>	<b>11 444</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 192 322	1 192 322
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 192 322</b>	<b>1 192 322</b>
Ingående avskrivningar	-868 190	-868 190
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-868 190</b>	<b>-868 190</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324 132</b>	<b>324 132</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	12 200 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	10 200 000
	<b>23 000 000</b>	<b>22 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	872 322	872 322
Bokfört värde mark	320 000	320 000
	<b>1 192 322</b>	<b>1 192 322</b>

### Not 6 Rot-ombyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 307 657	3 307 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 307 657</b>	<b>3 307 823</b>
Ingående avskrivningar	-1 420 657	-1 360 657
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 480 657</b>	<b>-1 420 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 827 000</b>	<b>1 887 166</b>



### Not 7 Byggnadsinventarie

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	22 100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 100</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-4 420	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 420</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 680</b>	<b>0</b>

Föreningen har under räkenskapsåret investerat i två laddstolpar till föreningen.

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 963	26 130
Tele2	8 340	1 678
Vänerförvaltning AB	0	6 563
	<b>36 303</b>	<b>34 371</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	5 099	4 292
Upplupna styrelsearvoden/revision	1 998	6 900
Fjärrvärme	24 928	24 918
Upplupna sociala kostnader	1 955	1 664
Förskottsbetalda avgifter	52 624	51 276
Renhållning	2 799	0
Lokalhyra 3088	3 088	0
	<b>92 491</b>	<b>89 050</b>


Karlstad 2023-03-06



Bo Arne Nilsson  
Ordförande



Fredrik Lindblom  
Sekreterare

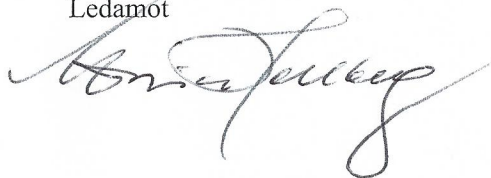


Sigrid Hjort Wernius  
Ledamot

Monica Hellberg  
Ledamot

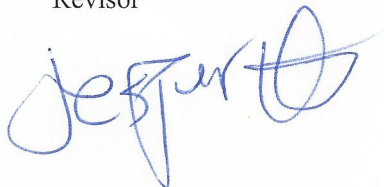


Ann-Britt Näsfeldt  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats

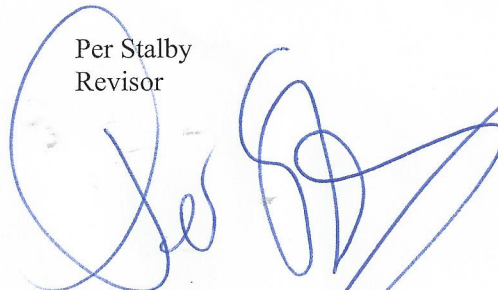
Jesper Håkansson  
Revisor



6/3-2023

Karlstad

Per Stalby  
Revisor



11/3 2023

Karlstad

# REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF GRUVAN

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

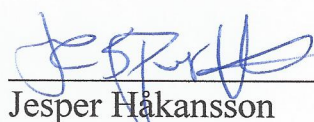
Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Karlstad 6/3 2023

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Håkansson

Karlstad 6/3 2023

  
\_\_\_\_\_  
Per Stalby