

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasberget 29
769624-2507



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Glasberget 29 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 29 i Karlstads kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 35 bostadsrättslägenheter, en hyresrättslägenhet och ett gemensamt garage med 28 p-platser.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 st
2,5 rum och kök	24 st

Den totala boytan är ca. 2 088 m². Fastighetens areal 3 378 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2006. Värdeår 2007.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

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.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-10 haft följande sammansättning:

Annika Hasskvist	Ordförande	
Ingrid Göthlin	Sekreterare	
Patrik Vikström	Ledamot	
Carina Wikman	Ledamot	
Hans-Åke Rosendahl	Ledamot	Tom: 2022-12-15
Johanna Molinder	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 48 300 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Urban Johansson, Auktoriserad revisor, We Audit Sweden AB.

Valberedning

Lena Wikström
Anders Hedin

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett samt två andrahandsuthyrningar har godkänts.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamheter upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Under året har föreningen fokuserat på åtgärder som ger föreningen möjlighet att vara med och bidra gällande klimatpåverkande och energibesparande åtgärder såsom att installera laddstolpar (2023) och sänka temperaturen i vårt garage ner till 10 grader. Förutom detta har vi även beslutat och investerat i att byta all vår belysning till ledbelysning.

Föreningen har även bytt våra 3 dörrar till garaget, våra gamla dörrar var i för dåligt skick.

Gällande fastigheten så har en mindre fuktskada upptäckts vid ytterdörren till en lägenhet - utredning pågår gällande vad som orsakat fuktskadan.

Historik

Bostadsrättsföreningens ekonomiska verksamhet startade den 4 september 2012. Intäkter och kostnader redovisas därmed från denna dag. Föreningen erhöll lagfart på fastigheten 21 september 2012.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat om 135 tkr för räkenskapsåret 2022. Extra amorteringar har gjort om 2 300 tkr.

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har föreningen fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför avgiftshöjningar det närmsta året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2022. Ingen förändring av avgifterna planeras i början av 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värde år 2007. Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 968	1 997	2 003	1998
Resultat efter finansiell poster	135	230	227	115
Sparande i kr per m ² totalyta	332	346	370	274
Årsavgift per m ² boyta	808	800	800	800
Lån per m ² boyta	10 366	11 607	11 985	12 386
Energikostnad kr per m ²	204	198	153	154
Räntekänslighet (%)	13	15	15	16
Balansomslutning	58 137	58 681	59 032	59 092
Soliditet (%)	61,9	58,0	57,2	56,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgiften är oförändrad 2022. Ökning hänförs till ombildning av hyresrätt till bostadsrätt vilket bidrar till ökande avgiftsintäkter utan att man procentuellt ökat avgifterna i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond-fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 470 000	1 941 941	658 170	-1 293 630	229 689	34 006 170
Fondavsättning enl stämman			114 000	-114 000		0
Ökning insats kapital	871 250	978 750				1 850 000
Disposition av föregående års resultat:				229 689	-229 689	0
Årets resultat					135 619	135 619
Belopp vid årets utgång	33 341 250	2 920 691	772 170	-1 177 941	135 619	35 991 789

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 177 941
årets vinst	135 619
	-1 042 322
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
i ny räkning överföres	-1 162 322
	-1 042 322

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 968 100	1 997 465
Övriga rörelseintäkter		71 339	8 897
Summa rörelseintäkter		2 039 439	2 006 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 023 271	-961 703
Övriga externa kostnader		-156 531	-97 941
Personalkostnader	4	-67 418	-60 535
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 515	-419 515
Summa rörelsekostnader		-1 666 735	-1 539 694
Rörelseresultat		372 704	466 668
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 690	1 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 775	-238 173
Summa finansiella poster		-237 085	-236 979
Resultat efter finansiella poster		135 619	229 689
Resultat före skatt		135 619	229 689
Årets resultat		135 619	229 689

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	57 438 145	57 857 660
Summa materiella anläggningstillgångar		57 438 145	57 857 660
Summa anläggningstillgångar		57 438 145	57 857 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 450	6 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 166	54 833
Summa kortfristiga fordringar		45 616	61 047
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		653 384	762 527
Summa kassa och bank		653 384	762 527
Summa omsättningstillgångar		699 000	823 574
SUMMA TILLGÅNGAR		58 137 145	58 681 234

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 283 191	34 411 941
Förlagsinsatser		978 750	0
Fond för yttre underhåll		772 170	658 170
Summa bundet eget kapital		37 034 111	35 070 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 177 941	-1 293 630
Årets resultat		135 619	229 689
Summa fritt eget kapital		-1 042 322	-1 063 941
Summa eget kapital		35 991 789	34 006 170
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 466 220	14 851 220
Summa långfristiga skulder		11 466 220	14 851 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 178 780	9 383 780
Leverantörsskulder		153 252	144 694
Skatteskulder		156	4 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	346 948	290 705
Summa kortfristiga skulder		10 679 136	9 823 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 137 145	58 681 234

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.

Anläggningstillgångar

-Byggnader 125 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.

Omklassificering av drift och övriga kostnader

En omklassificering har skett i resultaträkningen där det förtydligas vad som är drift-och övriga externa kostnader. En omräkning har också gjorts av föregående årsiffror enligt samma princip.

Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av fastigheten Karlstad Glasberget 29 i enlighet med FARSRS RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Alfab Karlstad 3 AB. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föringen motsvarande skattemässigt värde.

I enlighet med FARSRS RedU9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FARSRS RedU9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 61 528 780 kr. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan.

Bokfört värde för byggnaderna överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten därför till 0 kr.

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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 641 117	1 718 496
Avgiftsförluster	0	-95 472
Hyror bostäder	142 182	189 342
Föreningslokal	11 400	5 550
Hyror garage och parkeringsplatser	184 800	185 100
Övrigt	59 939	3 347
Summa	2 039 438	2 006 363

Övriga intäkter inkluderar 56 tkr som hänförs till ombokade leverantörsfakturor som felaktigt bokats upp vid övergången från tidigare förvaltare.

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
El	103 330	41 065
Värme	247 217	268 142
Renhållning, sophantering	65 729	69 729
Vatten och avlopp	75 315	104 637
Fastighetsskötsel inhyrd	24 460	26 944
Reparationer	138 171	73 023
Underhåll gård&park	37 516	91 523
Övriga driftkostnader	45 480	20 940
Fastighetsavgift	52 709	52 224
Fastighetsförsäkring	38 022	34 034
Bredband/Tv	129 693	128 477
Förbrukningsinventarier	2 720	3 675
Filter & ventilation	3 000	0
Snöröjning	59 909	47 291
Summa	1 023 271	961 704

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Styrelsearvoden	51 300	47 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	16 118	12 935
Summa	67 418	60 535

Föreningen har inga anställda. Arvode till styrelsen har utgått med 48 300 kr.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 528 780	61 528 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 528 780	61 528 780
Ingående avskrivningar	-3 671 120	-3 251 605
Årets avskrivningar	-419 515	-419 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 090 635	-3 671 120
Utgående redovisat värde	57 438 145	57 857 660
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	8 000 000
	47 000 000	38 000 000
Bokfört värde byggnader	48 928 715	49 348 230
Bokfört värde byggnad	8 509 430	8 509 430
	57 438 145	57 857 660

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,96	2025-09-28	250 000	6 337 500
SEB	3,21	2023-03-28	1 800 000	2 958 780
SEB	0,99	2024-09-28	0	5 378 720
SEB	3,27	2023-10-28	520 000	3 835 000
SEB	0,86	2023-09-28	20 000	3 135 000
			2 590 000	21 645 000
Kortfristig del av långfristig skuld				10 178 780

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 290 000 kr årligen (utan extra amorteringar). Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca.20 170 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fjärrvärme	38 795	38 429
El	17 020	4 008
Renhållning	5 288	5 153
Ränta	9 563	7 107
Övrigt	0	10 922
Förskottsbetalad avgifter	140 989	144 910
Revision	18 750	18 750
Reparation och underhåll	53 066	0
Styrelsearvoden inkl. sociala	63 476	61 426
Summa	346 947	290 705

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under 2023 installerat laddstolpar och därtill blivit beviljade bidrag från Naturvårdsverket avseende 50 % av installationskostnaden för tio laddplatser.

Karlstad

Annika Hasskvist
Ordförande

Ingrid Göthlin
Sekreterare

Patrik Vikström
Ledamot

Carina Wikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning Glasberget 230418.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1598949

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>