

Årsredovisning

för

Brf Kartberget

769627-4765

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Kartberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Flottgodset 1 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två plan med totalt 32 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 596 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten har värdeår 2018.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §54 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma år 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Edvinsson	Ordförande
Ellinor Kivelö	Ledamot
Britta Larsson	Ledamot
Anders Lönnstam	Ledamot
Daniel Zausnig	Ledamot
Anna Nordin	Ledamot
Stefan Jasnert	Ledamot
Pontus Nordström	Suppleant
Jesper Olsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inkl.konstituerande.

Arvode till styrelsen har utgått med 57 300 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Vakant

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Stefan Jadner
Anna-Lena Lönnstam

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-02.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har ingenting att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är positivt för verksamhetsåret, se kassaflödesanalys på sida 7.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är ca. 560 kr per m². Från och med 1/10-2023 höjdes avgifterna med 11,21% till följd av ökade räntekostnader.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Fastigheten är avgiftsbefriad från fastighetsavgift mellan 2019-2033.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 464	1 300	1 246	1 250
Resultat efter finansiella poster	-607	-557	-107	24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	546	483	462	464
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 643	9 730	9 817	9 904
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 643	9 730	9 817	9 904
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	115	94	97
Räntekänslighet (%)	17,7	20,1	21,2	21,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	106	92	70	62
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,2	94,0	96,3	96,4
Soliditet (%)	75,8	75,9	75,9	75,7
Balansomslutning Kr	104 849	105 553	106 283	106 598

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 420 000	645 000	338 284	-557 464	79 845 820
Disposition av föregående års resultat:			-557 464	557 464	0
Reservering yttre fond		129 000	-129 000		0
Årets resultat				-607 359	-607 359
Belopp vid årets utgång	79 420 000	774 000	-348 180	-607 359	79 238 461

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-131 881
årets förlust	-607 359
	-739 240

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 000
i ny räkning överföres	-868 240
	-739 240

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 464 150	1 300 115
Övriga rörelseintäkter		28 389	61 285
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 492 539	1 361 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-716 834	-739 581
Övriga externa kostnader	4	-105 254	-109 807
Personalkostnader	5	-78 304	-47 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-801 561	-801 561
Summa rörelsekostnader		-1 701 953	-1 698 857
Rörelseresultat		-209 414	-337 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 974	-220 020
Summa finansiella poster		-397 945	-220 007
Resultat efter finansiella poster		-607 359	-557 464
Resultat före skatt		-607 359	-557 464
Årets resultat		-607 359	-557 464

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	103 120 000	103 870 000
Byggnadsinventarier	7	865 675	917 236
Summa materiella anläggningstillgångar		103 985 675	104 787 236
Summa anläggningstillgångar		103 985 675	104 787 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 280	1 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 371	71 154
Summa kortfristiga fordringar		65 651	72 405
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		797 372	692 894
Summa kassa och bank		797 372	692 894
Summa omsättningstillgångar		863 023	765 299
SUMMA TILLGÅNGAR		104 848 698	105 552 535

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 420 000	79 420 000
Fond för yttre underhåll		774 000	645 000
Summa bundet eget kapital		80 194 000	80 065 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-131 881	554 584
Årets resultat		-607 359	-557 464
Summa fritt eget kapital		-739 240	-2 880
Summa eget kapital		79 454 760	80 062 120
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	17 295 500
Summa långfristiga skulder		12 500 000	17 295 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 533 000	7 963 500
Leverantörsskulder		145 923	77 021
Övriga skulder		13 980	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	201 035	154 394
Summa kortfristiga skulder		12 893 938	8 194 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 848 698	105 552 535

Kassaflödesanalys

Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-607 359	-557 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	801 561	801 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	194 202	244 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 754	193 861
Förändring av leverantörsskulder	68 902	68 021
Förändring av kortfristiga skulder	60 619	-15 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 477	490 945
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-76 250	-907 797
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 250	-907 797
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-226 000	-226 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 000	-226 000
Årets kassaflöde	28 227	-642 852
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	692 894	1 335 746
Likvida medel vid årets slut	721 121	692 894

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

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.

From räkenskapsåret 2023-06-30 görs avskrivning enligt en linjär avskrivningsplan på byggnad med 750 000 kr per år vilket motsvarar en nyttjandeperiod på ca 140 år.

Byggnadsinventarier avskrivs med 52 000 kr per år vilket motsvarar en nyttjandeperiod på ca 18 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

Fastighetslån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning Kr

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 418 070	1 254 036
Elbilsaddning	46 080	46 080
	1 464 150	1 300 116

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel	54 540	3 850
Lokalvård	37 500	44 635
Reparation och underhåll	28 661	53 803
El	144 003	110 498
Vatten och avlopp	131 765	128 708
Renhållning	71 828	74 996
Snöröjning	6 234	98 211
Fastighetsförsäkring	47 717	57 748
Kabel TV kostnad	47 945	54 001
Trädgårdskostnad	9 390	12 082
Övriga kostnader	99 273	101 050
Obligatorisk ventilationskontroll	23 700	0
Filter och ventilation	14 280	0
	716 836	739 582

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode (extern)	10 000	20 000
Förvaltningskostnader avt	57 866	51 485
Övriga föreningskostnader	22 774	21 657
Konsultkostnader	0	14 198
Övrigt	10 200	2 467
Förvaltningskostnader bes	4 414	0
	105 254	109 807

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	57 300	20 733
Sociala kostnader	18 004	11 275
Fastighetsskötsel	0	15 900
Extraarbete	3 000	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	78 304	47 908

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	105 820 000	105 820 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 820 000	105 820 000
Ingående avskrivningar	-1 950 000	-1 200 000
Årets avskrivningar	-750 000	-750 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 700 000	-1 950 000
Utgående redovisat värde	103 120 000	103 870 000
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	5 400 000
	97 000 000	48 400 000

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	984 047	76 250
Inköp		907 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	984 047	984 047
Ingående avskrivningar	-66 811	-15 250
Årets avskrivningar	-51 561	-51 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 372	-66 811
Utgående redovisat värde	865 675	917 236

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring	26 558	28 747
Fastighetsskötsel	11 374	10 993
Sappa	11 040	10 560
Förvaltningsarvode	15 399	13 534
Opigo Elavläsning laddstolpar	0	7 321
	64 371	71 155

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30
Handelsbanken	4,65	2024-09-03	7 737 500
Handelsbanken	3,48	2026-06-30	12 500 000
Handelsbanken	4,38	2024-09-30	4 795 500
			25 033 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 533 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			12 500 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 23 903 000kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Renhållning	5 351	6 504
El	7 996	-11 870
Upplupen ränta	26 985	383
Övrigt	391	480
Förskottsbetalda avgifter	110 842	122 523
Styrelsearvode	33 800	12 500
Socialaavgifter	5 670	3 875
Revision	10 000	20 000
	201 035	154 395

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Edvinsson
Ordförande

Stefan Jasnert
Ledamot

Ellinor Kivelö
Ledamot

Britta Larsson
Ledamot

Anders Lönnstam
Ledamot

Daniel Zausing
Ledamot

Anna Nordin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 november 2024



ÅR kartberget -24 för signering.pdf
(142861 byte)
SHA-512: 327036630bc958032fad29400ae49e7b9e263
8b01d81297a1d0622dfa1cca484bb3198e4306ac160795
19c81cdfef53d5a5694effd504890833458103cca53a7

Underskrifter

2024-11-27 13:44:13 (CET)



Patrik Edvinsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 09:44:27 (CET)



Stefan Jädert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 10:32:26 (CET)



Anders Lönnstam

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 10:36:44 (CET)



Anna Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 11:47:12 (CET)



Britte-Louise Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 11:58:53 (CET)



Daniel Zausnig Wennberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 13:01:52 (CET)



Ellinor Kivelö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-28 13:08:07 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 23-24

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:

958728d06cbf3318e9b6f91d4c14de409c6fb75b56122b96d0014acb95b38dbac6943570c76a024fb59dacf0ba1cd7c7cb16d4dd2d6cc33c4d9f69f473043de7



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.