

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma vättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum.

### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 7 st 2 rum och kök
- 32 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

### 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.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Gyllenstolpe	Ledamot	Ordförande
Kenneth Nordström	Ledamot	Vice ordförande
Bengt Sax	Ledamot	Sekreterare
Weith Bohlin	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Karl Nystadius	Suppleant	
Bengt -Göran Andersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 110 000 kr exkl. sociala avgifter.

Arvode till revisorer har utgått enligt avtal.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### **Revisorer**

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
LR-Revision		Suppleant

#### **Valberedning**

Inga-Lill Eriksson  
Maria Hällqvist-Pettersson  
Mechtilde Lambrecht

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-01.

#### **Medlemsinformation**

##### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

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

##### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

##### **Föreningens lokaler**

1 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m2. Föreningslokal finns för uthyrning.  
Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

##### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

##### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett.

##### **Verksamhet under året som gått**

Styrelsen har beslutat om och förberett för fasadrenovering som kommer att påbörjas under första eller

andra kvartalet 2023.

Ny hyresgäst har flyttat in i lokal Hadar Grudes gata 2.

Mingelträff med glögg och tillbehör anordnades i mitten av december.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är 754 kr per m<sup>2</sup>.  
Från och med 1/4 -2023 höjdes årsavgifterna med 6%.

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsavgift skall utgå 2022 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 466	5 057	4 800	5 025
Sparande i kr per m <sup>2</sup> totalyta	350	252	171	281
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Energikostnad kr per m <sup>2</sup>	182	189	165	185
Lån per m <sup>2</sup> boyta	8 175	8 175	8 175	8 175
Årsavgift per m <sup>2</sup> boyta	754	691	691	691
Resultat efter finansiella poster	1 669	919	418	986
Soliditet (%)	67,2	66,9	66,2	66,1
Balansomslutning	172 391	170 974	171 598	172 358

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 374 534	11 856 964	685 626	114 360 124
Avsättning yttre fond		223 894	-223 894		0
Disposition av föregående års resultat:			685 626	-685 626	0
Årets resultat				1 441 826	1 441 826
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 443 000</b>	<b>2 598 428</b>	<b>12 318 696</b>	<b>1 441 826</b>	<b>115 801 950</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 318 695
årets vinst	1 441 826
	<b>13 760 521</b>

reserveras så att	
reservering fond för yttre underhåll	42 095
i ny räkning överföres	13 718 426
	<b>13 760 521</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	2	5 465 660	5 056 513
Övriga rörelseintäkter	3	298 626	269 730
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 764 286</b>	<b>5 326 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 852 162	-3 132 605
Övriga externa kostnader		-227 261	-233 472
Personalkostnader	5	-128 056	-94 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 902 479</b>	<b>-4 155 857</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 861 807</b>	<b>1 170 386</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 164	-484 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 981</b>	<b>-484 760</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 441 826</b>	<b>685 626</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 441 826</b>	<b>685 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 441 826</b>	<b>685 626</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	6	167 643 468	168 338 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 643 468</b>	<b>168 338 468</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 643 468</b>	<b>168 338 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		789	0
Övriga fordringar		174 792	224 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	166 565	111 493
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>342 146</b>	<b>335 914</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 405 152	2 300 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 405 152</b>	<b>2 300 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 747 298</b>	<b>2 635 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 390 766</b>	<b>170 974 383</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		99 443 000	99 443 000
Fond för yttre underhåll		2 598 428	2 374 534
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 041 428</b>	<b>101 817 534</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		12 318 695	11 856 964
Årets resultat		1 441 826	685 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 760 521</b>	<b>12 542 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 801 949</b>	<b>114 360 124</b>

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	50 455 000	55 451 486
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 455 000</b>	<b>55 451 486</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		4 996 486	0
Leverantörsskulder		304 744	304 748
Skatteskulder		59 685	112 059
Övriga skulder		66 615	22 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	706 287	723 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 133 817</b>	<b>1 162 773</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 390 766

170 974 383

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 441 826	685 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-2 745	-21 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 134 081</b>	<b>1 359 017</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-789	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-55 072	62 584
Förändring av leverantörsskulder	-4	-416 532
Förändring av kortfristiga skulder	26 935	45 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 105 151</b>	<b>1 050 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 105 151</b>	<b>50 625</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	2 300 001	2 249 376
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 405 152</b>	<b>2 300 001</b>



## 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.

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.

### 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	5 112 803	4 686 866
Årsavgifter lokaler	352 857	369 647
	<b>5 465 660</b>	<b>5 056 513</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
El debitering	260 976	260 976
Elavräkning	-30 384	-6 437
Övriga intäkter	50 334	5 741
Övernattningsslgh	17 700	9 450
	<b>298 626</b>	<b>269 730</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	230 529	230 528
Reparation och underhåll	321 128	387 372
Värme	664 058	707 300
El	390 966	417 495
Vatten och avlopp	221 606	204 210
Renhållning	145 421	209 860
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	65 427	62 794
Löpande underhåll hiss	180 065	166 191
Fastighetsavgift	153 907	138 026
Snöröjning	12 861	7 263
Trädgård	116 036	212 599
Bevakningskostnader	45 038	41 402
Kabel TV Kostnad	238 973	258 449
Lokalvård	5 050	25 720
Div övriga kostnader	41 058	43 474
Förbrukningsmaterial	329	2 581
Telefon och porto	19 708	17 339
	<b>2 852 160</b>	<b>3 132 603</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	110 000	86 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 556	8 780
Konsultarvode	3 500	
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>128 056</b>	<b>94 780</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 284 468</b>	<b>175 284 468</b>
Ingående avskrivningar	-6 946 000	-6 251 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 641 000</b>	<b>-6 946 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 643 468</b>	<b>168 338 468</b>
Taxeringsvärden byggnader	140 315 000	107 231 000
Taxeringsvärden mark	71 664 000	84 775 000
	<b>211 979 000</b>	<b>192 006 000</b>
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	<b>34 900 000</b>	<b>34 900 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter		0
Vänerförvaltning AB	0	27 487
Fastighetsskötsel	68 325	0
Securitas	12 623	9 990
Telia	68 121	67 341
Försäkring	10 496	6 675
Bostadsrätterna	7 000	0
	<b>166 565</b>	<b>111 493</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,68	2024-12-30	28 705 000
Stadshypotek	3,35	2023-03-30	1 996 486
Stadshypotek	3,35	2023-03-30	3 000 000
Stadshypotek	1,09	2025-08-25	21 750 000
			<b>55 451 486</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 996 486

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 55 mkr. Föreningen genomför löpande extraamorteringar.

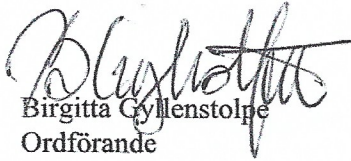
**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntor	17 781	71 079
Förskottsbetalda avgifter	471 861	423 159
El	40 745	44 010
Snöröjning	0	35 000
Telia	0	13 050
Avgift	0	15 835
Hyra	0	13 427
Fjärrvärme dec	110 339	108 042
Hyra moms	0	0
Renhållning	13 713	0
Rep. och underhåll	6 093	0
Revision 2021 och 2022	18 750	0
Arbetsgivaravgifter löner december	14 556	0
Övrigt	12 448	0
	<b>706 286</b>	<b>723 602</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

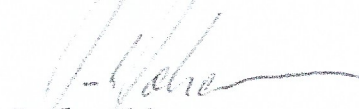
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	77 000	77 000
	<b>77 000</b>	<b>77 000</b>

Karlstad 2023-04-19


  
Birgitta Gyllenstolpe  
Ordförande

  
Kenneth Nördström  
Vice ordförande

  
Bengt Sax  
Sekreterare

  
Jan-Ivan Johansson  
Ledamot

Weith Bohlin  
Ledamot

  
Karl Nystadius  
istället för ordinarie ledamot Weith Bohlin

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott  
Godkänd revisor