

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tullen

769611-7568

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Handwritten initials and a signature: *KB*, *KW*, *SB*, and a large signature.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### 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 tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum. Föreningen innehar mark med äganderätt.

### 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.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med 2031.

### 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.

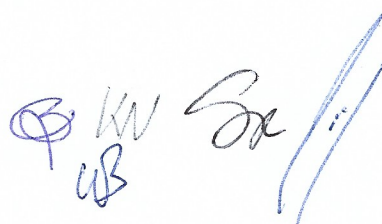
### Styrelse

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

Birgitta Gyllenstolpe  
Kenneth Nordström  
Bengt Sax  
Weith Bohlin

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Ordförande



Jan-Ivan Johansson	Ledamot	
Karl Nystadius	Suppleant	
Bengt -Göran Andersson	Suppleant	Avgått under 2023

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

Styrelsen har under året hållit 11 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
Tore Pettersson		Suppleant

#### Valberedning

Maria Hällqvist-Pettersson	Sammankallande
Mechtilde Lambrecht	
Görel Berg	

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-04-10.

#### 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

2 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 116 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har fyra överlåtelse skett.

#### Verksamhet under året som gått

Fasadrenovering genomförd och avslutad i december. Total kostnad drygt 4 miljoner som betalats kontant.

En Hemsida har upprättats i februari. [www.brftullenkarlstad.se](http://www.brftullenkarlstad.se)

Vattenskada i källaren på Gustav Lovéns gata uppstod i augusti på grund av stopp i kommunens avloppsledning. Renovering beräknas klar under januari 2024.

Beslut om höjning av månadsavgiften med 4 procent fr o m april 2024.

Sedvanligt glöggmingel i december.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2023 till följd av en omfattande fasadrenovering.

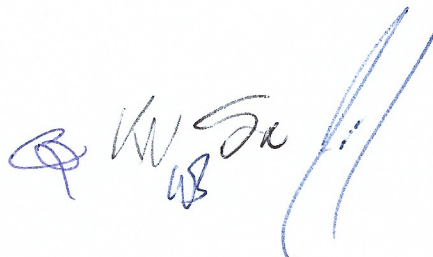
### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 1/4-2023 . Genomsnittlig avgift är 788 kr per m2. Från och med 1/4 -2024 höjdes årsavgifterna med 4%.

### **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 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 722	5 466	5 057	4 800
Resultat efter finansiella poster	-2 229	1 669	919	418
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	754	691	691
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,9	88,7	88,0	91,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 883	7 883	7 883	8 026
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 175	8 175	8 175	8 322
Sparande per kvm (kr/kvm)	360	381	251	171
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	181	189	165
Räntekänslighet (%)	10,4	10,8	11,8	12,0
Soliditet (%)	66,7	67,2	66,9	66,2
Balansomslutning	169 867	172 391	170 974	171 598

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. Föreningens negativa resultat för året förklaras av en omfattande fasadrenovering.

### 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	2 598 428	12 318 696	1 441 826	115 801 950
Avsättning yttre fond		42 095	-42 095		0
Disposition av föregående års resultat:			1 441 826	-1 441 826	0
Årets resultat				-2 451 227	-2 451 227
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>99 443 000</b>	<b>2 640 523</b>	<b>13 718 427</b>	<b>-2 451 227</b>	<b>113 350 723</b>

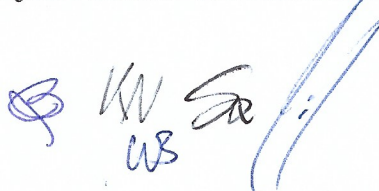
### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 718 427
årets förlust	-2 451 227
	<b>11 267 200</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	636 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 500 000
i ny räkning överföres	13 131 200
	<b>11 267 200</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt



kassaflydesanalys med noter.

W  
W  
Sa

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 721 630	5 465 660
Övriga rörelseintäkter	3	356 559	298 626
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 078 189</b>	<b>5 764 286</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 909 813	-2 852 162
Övriga externa kostnader		-222 387	-227 261
Personalkostnader	5	-124 199	-128 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 951 399</b>	<b>-3 902 479</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 873 210</b>	<b>1 861 807</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 882	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 899	-420 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 017</b>	<b>-419 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 451 227</b>	<b>1 441 826</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 451 227</b>	<b>1 441 826</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 451 227</b>	<b>1 441 826</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

166 948 468

167 643 468

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**166 948 468**

**167 643 468**

**Summa anläggningstillgångar**

**166 948 468**

**167 643 468**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

789

Övriga fordringar

256 501

174 792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

50 213

166 565

**Summa kortfristiga fordringar**

**306 714**

**342 146**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 612 262

4 405 152

**Summa kassa och bank**

**2 612 262**

**4 405 152**

**Summa omsättningstillgångar**

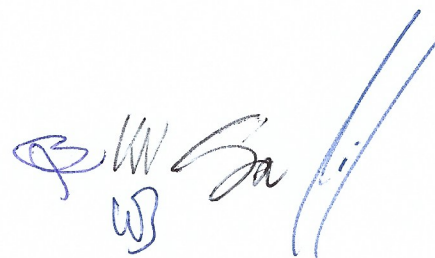
**2 918 976**

**4 747 298**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

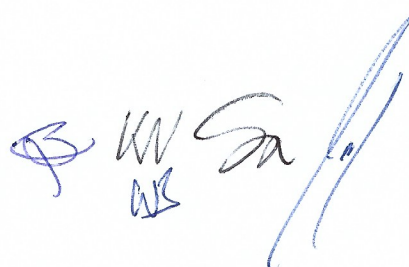
**169 867 444**

**172 390 766**





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 443 000	99 443 000
Fond för yttre underhåll		2 640 523	2 598 428
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 083 523</b>	<b>102 041 428</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 718 427	12 318 695
Årets resultat		-2 451 227	1 441 826
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 267 200</b>	<b>13 760 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 350 723</b>	<b>115 801 949</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	21 750 000	50 455 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 750 000</b>	<b>50 455 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	33 701 486	4 996 486
Leverantörsskulder		123 065	304 744
Skatteskulder		0	59 685
Övriga skulder		17 992	66 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	924 178	706 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 766 721</b>	<b>6 133 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>169 867 444</b>	<b>172 390 766</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 451 227	1 441 826
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	695 000	695 000
Övrigt	-141 394	-2 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 897 621</b>	<b>2 134 081</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	789	-789
Förändring av kortfristiga fordringar	116 352	-55 072
Förändring av leverantörsskulder	-181 679	-4
Förändring av kortfristiga skulder	169 269	26 935
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 792 890</b>	<b>2 105 151</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 792 890</b>	<b>2 105 151</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 405 152	2 300 001
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 612 262</b>	<b>4 405 152</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## 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 årsredovisningar.

#### 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.

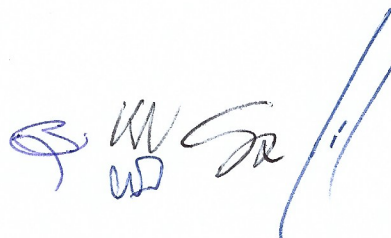
#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.



### 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

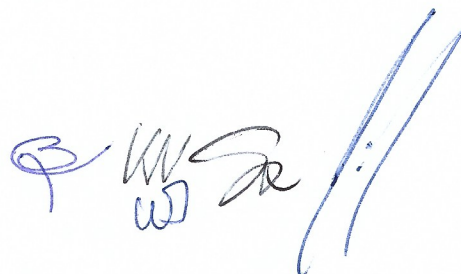
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.



## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 343 015	5 112 803
Årsavgifter lokaler	378 616	352 857
	<b>5 721 631</b>	<b>5 465 660</b>

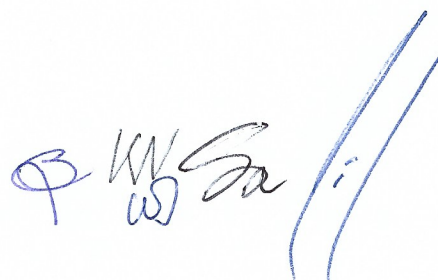
I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
El debitering	261 072	260 976
Elavräkning	-5 919	-30 384
Övriga intäkter	91 206	50 334
Övernattningsslgh	10 200	17 700
	<b>356 559</b>	<b>298 626</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	293 474	230 529
Reparation och underhåll	4 289 457	321 128
Värme	693 815	664 058
El	326 943	390 966
Vatten och avlopp	225 468	221 606
Renhållning	184 242	145 421
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	68 029	65 427
Löpande underhåll hiss	201 289	180 065
Fastighetsavgift	132 605	153 907
Snöröjning	45 211	12 861
Trädgård	47 399	116 036
Bevakningskostnader	46 977	45 038
Kabel TV Kostnad	252 022	238 973
Lokalvård	6 462	5 050
Div övriga kostnader	69 839	41 058
Förbrukningsmaterial	1 422	329
Telefon och porto	25 160	19 708
	<b>6 909 814</b>	<b>2 852 160</b>



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

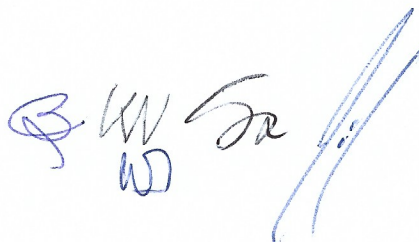
	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 199	14 556
Konsultarvode		3 500
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>124 199</b>	<b>128 056</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
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	-7 641 000	-6 946 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 336 000</b>	<b>-7 641 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>166 948 468</b>	<b>167 643 468</b>
Taxeringsvärden byggnader	140 315 000	140 315 000
Taxeringsvärden mark	71 664 000	71 664 000
	<b>211 979 000</b>	<b>211 979 000</b>
Bokfört värde byggnader	132 048 468	132 743 468
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	<b>166 948 468</b>	<b>167 643 468</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 709	0
Fastighetsskötsel	0	68 325
Bevakningskostnad	0	12 623
Telia	0	68 121
Försäkring	11 504	10 496
Bostadsrätterna	7 000	7 000
	<b>50 213</b>	<b>166 565</b>

B. W. J. 

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,68	2024-12-30	28 705 000	28 705 000
Stadshypotek	4,95	2024-01-02	1 996 486	1 996 486
Stadshypotek	4,9	2024-01-02	3 000 000	3 000 000
Swedbank	1,09	2025-08-25	21 750 000	21 750 000
			<b>55 451 486</b>	<b>55 451 486</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			33 701 486	4 996 486

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


### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

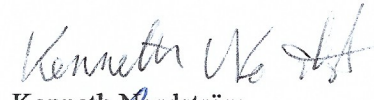
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	76 977	17 781
Förskottsbetalda avgifter	484 036	471 861
El	44 518	40 745
Snöröjning	18 614	0
Fjärrvärme	184 435	110 339
VA	62 151	0
Renhållning	18 792	13 713
Rep. och underhåll	11 644	6 093
Revision	10 000	18 750
Arbetsgivaravgifter löner december	0	14 556
Övrigt	12 652	12 448
Påm.avgifter	360	0
	<b>924 179</b>	<b>706 286</b>


### Not 10 Ställda säkerheter

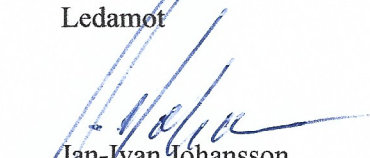
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	<b>77 000 000</b>	<b>77 000 000</b>

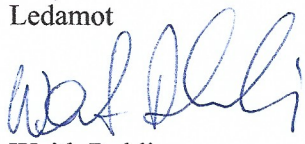
Karlstad

  
Birgitta Gyllenstolpe  
Ordförande

  
Kenneth Nordström  
Ledamot

  
Bengt Sax  
Ledamot

  
Jan-Ivan Johansson  
Ledamot

  
Weith Bohlin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5-2024



Stefan Mott  
Godkänd revisor