

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herrhagsgatan 21-22  
773200-0471



Styrelsen för Brf Herrhagsgatan 21-22 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastigheter Lodjuret 24 och Sigyn 2 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 19 bostadsrätter plus en lokal.

### **Lägenhetsfördelning:**

- 1 st 1 rum och kök/lokal
- 9 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 234 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. 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.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 st överlåtelse skett.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen haft timanställd städpersonal.

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

Under verksamhetsåret har samtliga skorstenar renoverats.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-04-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	748	746	739	716
Resultat efter finansiella poster	-870	9	74	93
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	2 618	2 618	2 618	2 618
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	571	571	571	549
Energikostn. per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	183	196	164	171
Sparande per m <sup>2</sup> bostadsyta (Kr)	-268	54	47	133
Soliditet (%)	19,7	30,2	34,4	35,5
Balansomslutning	4 716	4 899	5 163	5 207

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	158 100	23 750	403 159	887 297	9 434	<b>1 481 740</b>
Återföring från yttre fond			306 818		-306 818	<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				9 434	-9 434	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			94 630	-94 630		<b>0</b>
Årets resultat					-563 300	<b>-563 300</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>158 100</b>	<b>23 750</b>	<b>804 607</b>	<b>802 101</b>	<b>-870 118</b>	<b>918 440</b>

Återföring av nyttjad yttre fond 2021 med 306 818 efter stämmobeslut 2022. Beloppet finns med i resultatdispositionen för 2022.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	802 101
årets förlust	-870 118
	<b>-68 017</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	102 570
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-350 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll, 2021	-306 818
i ny räkning överföres	486 231
	<b>-68 017</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	744 616	743 375
Övriga rörelseintäkter		3 087	2 759
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>747 703</b>	<b>746 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 344 707	-497 324
Övriga externa kostnader	4	-42 190	-41 390
Personalkostnader	5	-53 228	-42 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 000	-124 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 564 125</b>	<b>-705 485</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-816 422</b>	<b>40 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 197	-31 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 695</b>	<b>-31 215</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-870 117</b>	<b>9 434</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-870 117</b>	<b>9 434</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-870 117</b>	<b>9 434</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	4 386 572	4 510 572
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 386 572</b>	<b>4 510 572</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 386 572</b>	<b>4 510 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 095	9 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 006	46 493
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 101</b>	<b>56 291</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		271 296	332 603
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>271 296</b>	<b>332 603</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>329 397</b>	<b>388 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 715 969</b>	<b>4 899 466</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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		158 100	158 100
Reservfond		23 750	23 750
Fond för yttre underhåll		804 607	403 159
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>986 457</b>	<b>585 009</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		802 101	887 297
Årets resultat		-870 118	9 434
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 017</b>	<b>896 731</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>918 440</b>	<b>1 481 740</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	0	3 230 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 230 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 230 000	0
Leverantörsskulder		463 555	83 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	103 974	104 100
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 797 529</b>	<b>187 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 715 969</b>	<b>4 899 466</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-870 117	9 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 000	124 000
Uttag yttre fond		306 818	-306 818
Övrigt		-6 297	600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-445 596</b>	<b>-172 784</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	3 065
Förändring av kortfristiga fordringar		4 487	-1 604
Förändring av leverantörsskulder		379 929	27 224
Förändring av kortfristiga skulder		-126	6 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-61 306</b>	<b>-137 295</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-61 306</b>	<b>-137 295</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		332 603	469 898
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>271 297</b>	<b>332 603</b>



## Noter

### Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

#### 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 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.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 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.

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 bostadsyta.

#### 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	704 616	704 616
Hyror lokaler	18 000	16 500
Hyror garage och parkeringsplatser	11 740	12 000
Kabeltv	10 260	10 260
<b>Summa</b>	<b>744 616</b>	<b>743 376</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Rep och underhåll	371 848	57 115
Underhåll skorsten	539 789	0
El	20 529	24 737
Värme	158 732	166 214
Vatten	43 923	48 319
Renhållning	25 905	17 996
Snöröjning	0	288
Fastighetsförsäkring	31 837	30 268
Sappa	34 652	31 141
Fastighetsavgift	24 159	30 440
Övriga driftskostnader	2 338	8 299
Trädgårdskostnader	74 821	67 739
Obligatorisk ventilationskontroll	0	14 769
Energideklaration	16 174	0
<b>Summa</b>	<b>1 344 707</b>	<b>497 325</b>

Del av underhållskostnaden består av kostnader som skulle kostnadsförts 2021 som har blivit återförda från yttre fond till årets resultat.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	33 875	33 765
Övriga föreningskostnader	8 315	7 625
<b>Summa</b>	<b>42 190</b>	<b>41 390</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden</b>		
Styrelsearvoden	12 995	10 997
Lön lokalvård	23 932	21 240
Sociala kostnader	16 301	9 491
<b>Totalt</b>	<b>53 228</b>	<b>41 728</b>

#### Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 309 253</b>	<b>8 309 253</b>
Ingående avskrivningar	-3 798 681	-3 674 681
Årets avskrivningar	-124 000	-124 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 922 681</b>	<b>-3 798 681</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 386 572</b>	<b>4 510 572</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 466 000	10 869 000
Taxeringsvärden mark	7 048 000	8 057 000
<b>Totalt</b>	<b>20 514 000</b>	<b>18 926 000</b>
Bokfört värde byggnader	2 599 572	2 723 372
Bokfört värde mark	1 787 000	1 787 000
<b>Totalt</b>	<b>4 386 572</b>	<b>4 510 372</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 426	31 555
Sappa	7 580	6 479
Vänerförvaltning AB	0	8 459
<b>Summa</b>	<b>42 006</b>	<b>46 493</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,166	3 mån	0	3 230 000
			<b>0</b>	<b>3 230 000</b>
Avgår kortfristig del				-3 230 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	13 067	3 794
El	2 052	5 000
Renhållning	1 887	0
Stadsnät	475	0
Arvoden	7 005	20 000
Sociala avgifter	2 200	489
Fjärrvärme dec	23 696	24 858
Förskottsbetalda avgifter	53 592	49 959
	<b>103 974</b>	<b>104 100</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

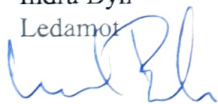
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 348 000	5 348 000
<b>Totalt</b>	<b>5 348 000</b>	<b>5 348 000</b>

Karlstad den 2023-

Emanuel Gustavsson  
Ordförande



Indra Byh  
Ledamot



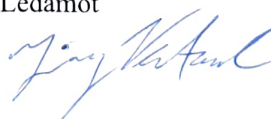
Veronica Sjöblom  
Ledamot



Gunnel Asplund  
Ledamot



Jimmy Vestlund  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-



Anders Björkström  
Revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**FÖR**  
**BRF HERRHAGSGATAN 21-22**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

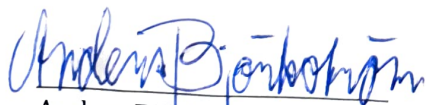
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisning har upprättas enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Jag tillstyrker

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

Karlstad 5/4 2023

  
Anders Björkström