

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Karlstad-Stockfallet 2**

769634-1408

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Karlstad-Stockfallet 2 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 upplåta åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 343       | 622         | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | 104         | 158         | -1          | 0           |
| Soliditet (%)                     | 62,0        | 61,5        | 100,0       | 100,0       |

### Förändringar i eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 44 964 000                   |                                     | -780                           | 157 521                   | <b>45 120 741</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              | 116 000                             | 41 521                         | -157 521                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                                     |                                | 103 689                   | <b>103 689</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>44 964 000</b>            | <b>116 000</b>                      | <b>40 741</b>                  | <b>103 689</b>            | <b>45 224 430</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 40 741         |
| årets vinst      | 103 689        |
|                  | <b>144 430</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 118 320        |
| i ny räkning överföres               | 26 110         |
|                                      | <b>144 430</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 343 304                 | 622 062                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 343 304</b>          | <b>622 062</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 3   | -294 968                  | -84 639                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -62 098                   | -30 413                   |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -52 568                   | 0                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6   | -482 388                  | -243 176                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-892 022</b>           | <b>-358 228</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>451 282</b>            | <b>263 834</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7   | -347 593                  | -106 313                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-347 593</b>           | <b>-106 313</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>103 689</b>            | <b>157 521</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>103 689</b>            | <b>157 521</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>103 689</b>            | <b>157 521</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8          | 72 093 436        | 72 575 824        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>72 093 436</b> | <b>72 575 824</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>72 093 436</b> | <b>72 575 824</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 6 219             | 217 965           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 54 261            | 58 077            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>60 480</b>     | <b>276 042</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 817 026           | 475 728           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>817 026</b>    | <b>475 728</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>877 506</b>    | <b>751 770</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>72 970 942</b> | <b>73 327 594</b> |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

44 964 000

44 964 000

Fond för yttre underhåll

116 000

0

**Summa bundet eget kapital**

**45 080 000**

**44 964 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

40 741

-780

Årets resultat

103 689

157 521

**Summa fritt eget kapital**

**144 430**

**156 741**

**Summa eget kapital**

**45 224 430**

**45 120 741**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

27 272 250

27 551 250

**Summa långfristiga skulder**

**27 272 250**

**27 551 250**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

279 000

279 000

Övriga skulder

24 568

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

170 694

376 603

**Summa kortfristiga skulder**

**474 262**

**655 603**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**72 970 942**

**73 327 594**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 120 år |
|-----------|--------|

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 | 1 278 504        | 622 062        |
| Driftkostnader       | 64 800           | 0              |
|                      | <b>1 343 304</b> | <b>622 062</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                      | 2022           | 2021          |
|----------------------|----------------|---------------|
| V/A                  | 71 914         | 26 066        |
| Fastighetsförsäkring | 50 764         | 50 273        |
| Trädgård/snöröjning  | 172 290        | 8 300         |
|                      | <b>294 968</b> | <b>84 639</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                        | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättningar till revisor              | 12 000        | 10 000        |
| Redovisningstjänster                   | 29 252        | 19 501        |
| Bankkostnader                          | 1 547         | 912           |
| Förbrukningsinventarier                | 2 763         | 0             |
| Programvaror                           | 1 424         | 0             |
| Förbrukningsmaterial                   | 561           | 0             |
| Konsultarvoden                         | 13 750        | 0             |
| Övriga externa kostnader, avdragsgilla | 800           | 0             |
|                                        | <b>62 097</b> | <b>30 413</b> |

**Not 5 Styrelsearvode**

|                     | <b>2022</b>   | <b>2021</b> |
|---------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvoden     | 40 000        | 0           |
| Arbetsgivaravgifter | 12 568        | 0           |
|                     | <b>52 568</b> | <b>0</b>    |

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar byggnader | 482 388        | 243 176        |
|                         | <b>482 388</b> | <b>243 176</b> |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|              | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Räntekostnad | 347 593        | 106 313        |
|              | <b>347 593</b> | <b>106 313</b> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 819 000        | 0                 |
| Inköp                                           |                   | 72 819 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>72 819 000</b> | <b>72 819 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -243 176          | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -482 388          | -243 176          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-725 564</b>   | <b>-243 176</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>72 093 436</b> | <b>72 575 824</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring  | 54 261        | 50 764        |
| Ekonomisk förvaltning | 0             | 7 313         |
|                       | <b>54 261</b> | <b>58 077</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 0,835          | 2022-08-24                | 0                        | 9 276 750                |
| Nordea Hypotek                       | 0,99           | 2023-08-16                | 9 183 750                | 9 276 750                |
| Nordea Hypotek                       | 1,30           | 2026-08-19                | 9 183 750                | 9 276 750                |
| Nordea Hypotek                       | 2,986          | 2023-08-29                | 9 183 750                | 0                        |
| Avgår kortfristig del                |                |                           | -279 000                 | -279 000                 |
|                                      |                |                           | <b>27 272 250</b>        | <b>27 551 250</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 279 000                  | 279 000                  |

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 26 156 250 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 46 752         | 30 777         |
| Övriga upplupna kostnader | 12 000         | 10 000         |
| Förutbetalda intäkter     | 111 942        | 335 826        |
|                           | <b>170 694</b> | <b>376 603</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 900 000        | 27 900 000        |
|                      | <b>27 900 000</b> | <b>27 900 000</b> |



Karlstad

Sara Gunnarsson  
Ordförande

Jenny Gustafsson

Per Ileby Knöös

Emma Kihlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Magdalena Ir  
Revisor