



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggargården
769601-4518



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggargården

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

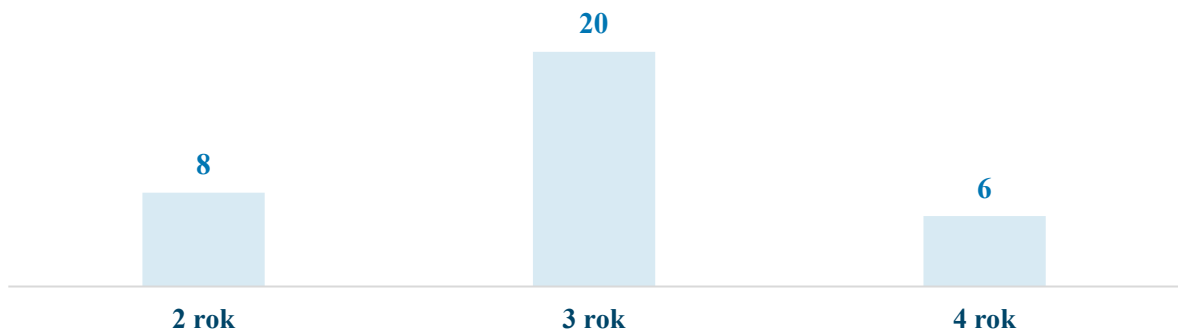
Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Udden 10 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus med 34 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan är 2 749 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1996-1997. Värdeår 1997.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Under 2022 genomfördes en besiktning av fastighetens gemensamma utrymmen, och en ny underhållsplan upprättades.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att fastigheten underhålls på bästa sätt. Till grund för planerat underhåll ligger fastighetens underhållsplan och den årliga besiktningen av fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

John Kärberg	Ledamot	Ordförande
Lars-Olof Ågren	Ledamot	Vice ordförande
Gunvor Park	Ledamot	Sekreterare
Ulf Emilsson	Ledamot	
Lennart Bäckman	Suppleant	

Vid stämman avgick Barbro Johannesson Lanäs och Karin Bergdahl ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 48 300 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor Oskar Forsberg

Valberedning

Anna-Lena Arnell Sammankallande
Gerd Bäckman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-07.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under oktober månad genomförde föreningen en extra föreningsstämma och utsåg en ny extern revisor.

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser kontinuerligt över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2023 varför ytterligare avgiftshöjningar kan komma att behövas inför år 2024.

Årsavgifter

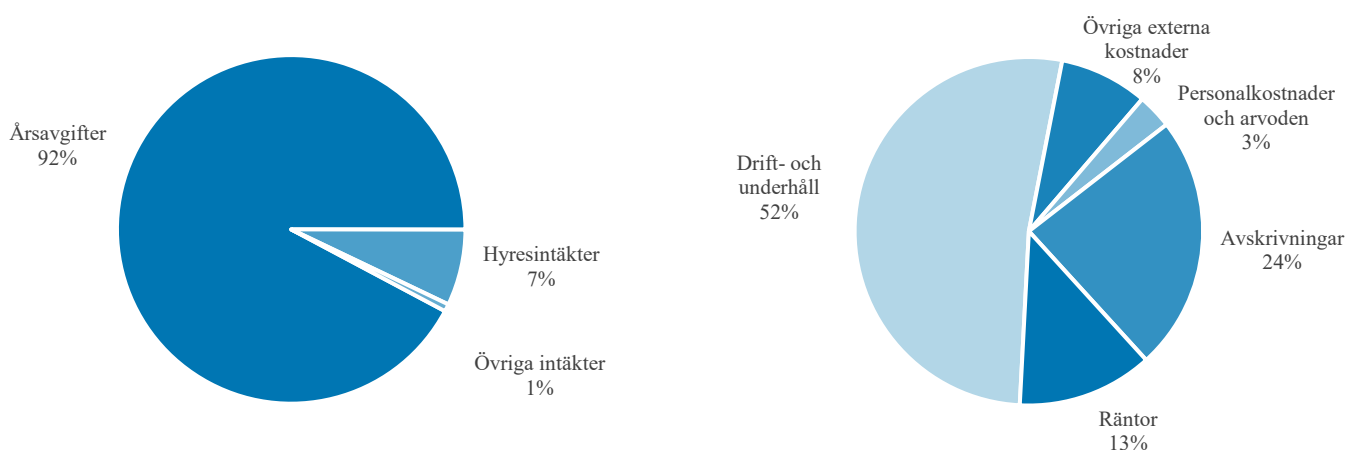
Föreningens ekonomi bygger på självkostnadsprincipen. Årsavgifterna ska anpassas efter föreningens utgifter baserat på budgeterat kassaflöde. Med anledning av detta sänktes avgifterna från 674 kr per kvm år 2021 till 496 kr per kvm från och med 1 januari 2022.

På grund av ökade räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna från 496 kr per kvm år 2022 till 570 kr per kvm år 2023.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1997. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fördelning av intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10-12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 468	1 929	1 928	1 929
Resultat efter finansiella poster	-313	49	240	237
Lån per m ² (kr)	4 888	4 939	5 080	5 362
Snittränta på fastighetslån (%)	2,33	1,38	1,70	1,62
Räntekänslighet %	10	7	8	8
Årsavgift per m ² (kr)	496	674	674	674
Energikostnad per m ² (kr)	172	180	142	160
Sparande per m ² (kr)	76	235	274	269
Balansomslutning	33 827	34 286	34 779	35 209
Soliditet (%)	59,33	59,45	58,47	57,07

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	7 324 000	7 340 000	1 591 011	4 079 102	48 985	20 383 098
Disposition av föregående års resultat				48 985	-48 985	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			107 700	-107 700		0
Årets resultat					-312 766	-312 766
Eget kapital 2022-12-31	7 324 000	7 340 000	1 698 711	4 020 387	-312 766	20 070 332

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	4 020 387
Årets resultat	-312 766
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 707 621

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	107 700
att i ny räkning överföres	3 599 921
Att balansera i ny räkning	3 707 621

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 467 867	1 928 988
Övriga rörelseintäkter		10 184	36 475
Summa rörelseintäkter		1 478 051	1 965 463
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-935 600	-1 154 236
Övriga externa kostnader	4	-146 959	-91 995
Personalkostnader och arvoden	5	-57 689	-55 835
Avskrivningar	6	-425 000	-425 000
Summa rörelsekostnader		-1 565 248	-1 727 066
Resultat före finansiella poster		-87 197	238 397
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 571	-189 412
Summa finansiella poster		-225 569	-189 412
Resultat efter finansiella poster		-312 766	48 985
Årets resultat		-312 766	48 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 161 794	33 586 794
Summa materiella anläggningstillgångar		33 161 794	33 586 794
Summa anläggningstillgångar		33 161 794	33 586 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 211	1 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 941	39 756
Summa kortfristiga fordringar		31 152	40 965
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		633 591	657 865
Summa kassa och bank		633 591	657 865
Summa omsättningstillgångar		664 743	698 830
SUMMA TILLGÅNGAR		33 826 537	34 285 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	2022-12-31	2021-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 324 000	7 324 000
Upplåtelseavgifter		7 340 000	7 340 000
Fond för yttre underhåll		1 698 711	1 591 011
Summa bundet eget kapital		16 362 711	16 255 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 020 387	4 079 103
Årets resultat		-312 766	48 985
Summa fritt eget kapital		3 707 621	4 128 088
Summa eget kapital		20 070 332	20 383 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 066 480	7 982 726
Summa långfristiga skulder		4 066 480	7 982 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	9 370 246	5 594 004
Leverantörsskulder		70 426	91 329
Skatteskulder		1 050	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 003	234 031
Summa kortfristiga skulder		9 689 725	5 919 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 826 537	34 285 624

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-312 766	48 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	425 000	425 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	112 234	473 985
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	9 813	23 722
Förändring av kortfristiga skulder	-6 318	-154 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 729	343 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 004	-388 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 004	-388 730
Årets kassaflöde	-24 275	-45 355
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	657 865	703 220
Likvida medel vid årets slut	633 590	657 865

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (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 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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 år.

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

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.

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	1 363 404	1 853 388
Hyror parkeringsplatser	104 464	75 600
Summa	1 467 868	1 928 988

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	89 533	86 252
Reparation och underhåll	96 351	171 331
OVK	0	151 292
Hissar	56 286	15 457
El	110 973	79 410
Värme	305 495	325 315
Vatten och avlopp	56 568	90 769
Renhållning	46 991	38 619
Snöröjning	11 825	7 420
Fastighetsförsäkring	39 697	37 735
Kabel-TV	40 084	38 938
Trädgårdskostnader	3 299	10 731
Fastighetsavgift	50 127	48 147
Övriga driftskostnader	28 371	18 801
Konsultarvoden	0	34 019
Summa	935 600	1 154 236

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	11 375	10 750
Förvaltningskostnader	52 500	52 500
Konsultkostnader	32 095	0
Övriga föreningskostnader	50 989	28 745
Summa	146 959	91 995

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala avgifter	9 389	8 235
Summa	57 689	55 835

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 005 000	41 005 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 005 000	41 005 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 418 206	-6 993 206
Årets avskrivningar	-425 000	-425 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 843 206	-7 418 206
Utgående redovisat värde	33 161 794	33 586 794
Taxeringsvärde Udden 10		
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	17 000 000
Summa	53 400 000	47 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	28 061 794	28 486 794
Bokfört värde mark	5 100 000	5 100 000
Summa	33 161 794	33 586 794

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	12 964	13 769
Kabel-TV och bredband	11 044	10 020
Bevakning	2 565	0
Telefoni	3 368	2 842
Ekonomisk förvaltning	0	13 125
Summa	29 941	39 756

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,51	2023-06-30	140 004	3 916 246
Stadshypotek	1,23	2025-03-30	0	4 066 480
SEB	3,25	2023-07-28	0	5 454 000
Totalt			140 004	13 436 726
Avgår kortfristig del				9 370 246
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				4 066 480

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 12 736 000 kr om fem år. Föreningen har från och med 2022 sänkt den årliga amorteringen från 425 000 till ca. 140 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	5 416	13 707
Förskottsbetalda årsavgifter	153 028	121 874
Reparation och underhåll	0	14 127
El, fjärrvärme och renhållning	75 432	70 348
Fastighetsavgift	4 126	3 976
Revision	10 000	10 000
Summa	248 002	234 032

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 545 000	26 545 000
Summa	26 545 000	26 545 000

Karlstad 2023-

John Kärrberg
Ordförande

Gunvor Park
Ledamot

Lars-Olof Ågren
Ledamot

Ulf Emilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Brf Bryggargården 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Angelica By

ÄRENDEREFERENS

1604823

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>