

# Årsredovisning

för

## Brf Remus

773200-0240

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Remus 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 Vargen 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vargen 4 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök  
23 st 2 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 656 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 fastighetens taxeringsvärdet. 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, 2022-06-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rasmus Liljekrans	Ledamot	Ordförande
Ajdin Mujanovic	Ledamot	
Pär Magnusson	Ledamot	
Brith-Marie Henningsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 53 472 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

Magnus Dahlén  
LR Revision AB

Ordinarie  
Suppleant

### **Valberedning**

Anneli Delerud  
Ann-Brith Mörth

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-07.

## **Medlemsinformation**

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

- Spolning av stammar 24 000kr
- Fogning av badrum 8 000kr
- Torktummlare 3 500kr
- Byte av lås 3 200kr

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna är oförändrade 2022. Genomsnittlig avgift är 760 kr per kvm.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgift utgår för 2022 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 519 kr per lägenhet.

### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 259	1 259	1 259	1 259
Resultat efter finansiella poster	44	1	176	64
Sparande i kr per m <sup>2</sup> totalyta	142	103	209	286
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Energikostnad kr per m <sup>2</sup>	186	164	134	168
Lån per m <sup>2</sup> boyta (kr)	5 087	5 145	5 201	5 259
Årsavgift per m <sup>2</sup> boyta (kr)	760	760	760	760
Soliditet (%)	21,1	20,7	21,6	20,3
Balansomslutning tkr	11 132	11 110	11 372	11 218

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	26 957	1 467 537	805 930	1 483	<b>2 301 907</b>
Uttag yttre fond		76 000	-76 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 483	-1 483	<b>0</b>
Årets resultat				44 179	<b>44 179</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 957</b>	<b>1 543 537</b>	<b>731 413</b>	<b>44 179</b>	<b>2 346 086</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	731 413
årets vinst	44 179
	<b>775 592</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 800
i ny räkning överföres	707 792
	<b>775 592</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 259 106	1 259 124
Övriga rörelseintäkter		3 012	2 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 262 118</b>	<b>1 261 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-763 938	-714 552
Övriga externa kostnader		-66 306	-183 461
Personalkostnader	3	-73 197	-95 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 000	-144 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 047 441</b>	<b>-1 137 793</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 677</b>	<b>124 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 536	-122 536
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 498</b>	<b>-122 536</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 179</b>	<b>1 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 179</b>	<b>1 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 179</b>	<b>1 483</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

8 820 647

8 964 647

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 820 647**

**8 964 647**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 820 647**

**8 964 647**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

4 779

Övriga fordringar

30 664

21 171

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

98 990

57 552

**Summa kortfristiga fordringar**

**129 654**

**83 502**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 181 035

2 062 267

**Summa kassa och bank**

**2 181 035**

**2 062 267**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 310 689**

**2 145 769**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 131 336**

**11 110 416**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

26 957

26 957

Fond för yttre underhåll

1 543 537

1 467 537

**Summa bundet eget kapital**

**1 570 494**

**1 494 494**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

731 413

805 930

Årets resultat

44 179

1 483

**Summa fritt eget kapital**

**775 592**

**807 413**

**Summa eget kapital**

**2 346 086**

**2 301 907**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

6 678 670

8 520 594

**Summa långfristiga skulder**

**6 678 670**

**8 520 594**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

1 745 744

0

Leverantörsskulder

127 763

130 011

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

233 073

157 904

**Summa kortfristiga skulder**

**2 106 580**

**287 915**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 131 336**

**11 110 416**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	3 187	7 668
Rep och underhåll	46 232	25 478
EL	113 804	66 653
Värme	133 396	148 411
Vatten och avlopp	60 370	56 852
Renhållning	38 326	26 581
Snöröjning	50 482	25 719
Fastighetsförsäkring	30 850	29 529
Comhem	43 431	41 617
Trädgårdskostnader	142 122	138 657
Fastighetsavgift	32 856	42 311
Lokalvård	50 256	30 262
Obligatorisk Ventilationskontroll	0	48 500
Diverse övr kostnader	18 626	15 670
Bevakningskostnader	0	9 869
	<b>763 938</b>	<b>713 777</b>

### Not 3 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Styrelsearvode</b>		
Löner och andra ersättningar	53 472	43 055
Sociala kostnader	17 635	19 290
Bilersättning	2 090	4 980
Fastighetsskötsel	0	28 455
<b>Totalt</b>	<b>73 197</b>	<b>95 780</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 212 511	14 212 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 212 511</b>	<b>14 212 511</b>
Ingående avskrivningar	-5 247 864	-5 103 864
Årets avskrivningar	-144 000	-144 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 391 864</b>	<b>-5 247 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 820 647</b>	<b>8 964 647</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	15 200 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	6 200 000
	<b>22 600 000</b>	<b>21 400 000</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 031	30 850
Tele 2	11 968	10 857
Bevakning	5 374	2 711
Vänerförvaltning AB	0	12 490
Övrigt	645	645
Fastighetsskötsel	13 066	0
Snöröjning	5 000	0
Trädgårdsskötsel	15 826	
Upplupna intäkter	15 080	0
	<b>98 990</b>	<b>57 553</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,21	2023-01-30	1 669 564
Stadshypotek	0,84	2024-06-30	2 236 000
Stadhypotek	3,64	2026-06-30	2 831 654
Stadshypotek	4,19	2027-09-30	1 686 196
			<b>8 423 414</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 745 744
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>6 678 670</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 96 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 7 943 414 kr.

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	23 296	5 000
Karlstad Energi	23 357	20 000
Fjärrvärme dec	22 092	23 803
Förskottsbetalda avgifter	93 746	108 838
Övriga poster	4 872	263
Styrelsearvode inkl socialaavgifter	65 710	0
	<b>233 073</b>	<b>157 904</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 007 000	13 007 000
	<b>13 007 000</b>	<b>13 007 000</b>

Karlstad

Rasmus Liljekrans  
Ordförande

Ajdin Mujanovic  
Ledamot

Pär Magnusson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats  
LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.