

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Romulus**

773200-0265

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Resultaträkning              | 1-5         |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Kassaflödesanalys            | 8           |
| Noter                        | 9-10        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Romulus, 773200-0265, Rudsvägen 7a-e; Drottning Kristinas väg 4 a-c samt Hertig Carls väg 1a-c Karlstad, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023.

### Styrelse

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Per Skagerström   | Ordförande      |
| David Nilsson     | Vice ordförande |
| Christoffer Alzén | Vice värd       |
| Sandra Lundberg   | Ledamot         |

### Styrelsesuppleanter

Kenneth Janson  
Harriet Johnson

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Internrevisor har varit Marcus Johansson och Jesica Wester.

### Förvaltning/Organisation

Den ekonomiska förvaltningen sköts av P-G:s Redovisning AB.

### Fastighetsunderhåll

Fastighetsskötseln har skötts av HSB Fast Skötsel AB.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2023.

### Försäkring

Fastigheten är varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Värmland.

### Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad, år 2023, till totalt 40.140.000 kr. I detta ingår, markvärdet på 12.340.000 kr och lokalens taxeringsvärde på 740.000 kr.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgiften är för år 2023 max 1.589 kr/lgh samt fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet på lokalen.

### PRIVATBOSTADSFÖRETAG

Föreningen räknas som ett privatbostadsföretag, då minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

### MARK

Marken innehas med äganderätt.

### SAMFÄLLIGHET

Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

### UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har inte någon underhållsplan.

**Byggnaden**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 2 st lgh á 3 rum o kök  | 134 m2           |
| 12 st lgh á 3 rum o kök | 732 m2           |
| 12 st lgh á 3 rum o kök | 726 m2           |
| 5 st lgh á 2 rum o kök  | 250 m2           |
| 1 st lgh á 4 rum o kök  | 110 m2           |
| 6 st lgh á 2 rum o kök  | 294 m2           |
| 3 st lgh á 2 rum o kök  | 139,5 m2         |
| 12 st lgh á 2 rum o kök | 510 m2           |
| 6 st lgh á 1 rum o kök  | 216 m2           |
| 6 st lgh á 1 rum o kök  | 190 m2           |
| 1 st lokal              | 100 m2           |
| <b>Totalt</b>           | <b>3401,5 m2</b> |

**Händelser under året**

Föreningen har under året svarat för löpande underhållsarbeten.

Föreningen har 64 lägenheter varav 2 av dessa är sammanfogade till en. Bostadsrätterna innehar en yta av 3.401,5 kvm.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser gjorts. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var 25 365 kr. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11 st. Antalet medlemmar vid årets början var 86 medlemmar varav 63 röstberättigade. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 89 medlemmar varav 63 röstberättigade.

Ersättningar till styrelsen har under året uppgått till 91 034 kr. (fg år 85 594 kr)

Styrelsemöten har ägt rum vid sex tillfällen.

Styrelsen har stått för löpande underhållsarbeten. Bl.a har en mailadress till Romulus upprättats. Container har hyrts in och placerats på gården. En rensning av vind och källare har ägt rum. Sommarfest har hållits. En fixardag har hållits där styrelsen bl. rensat rabatter, rensat kring stenplattor på gården samt rengjort tak ovan trapphusportar och tak på sophus. Borttagning av -och montering av nytt träräcke vid källarnedgångar. Två stora björkar har tagits bort på södra sidan av fastigheten. Taket har rengjorts samt kembehandlats lokalt. Styrelsen har även genomfört en översynsruna såväl utvändigt som invändigt.

**Fastigheten och Tomtområde**

Fastighetens beteckning är Vargen 6.

**Flerårsöversikt**

|                                                                   | 2023      | 2022      | 2021      | Belopp i kr<br>2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                                   | 2 531 592 | 2 265 830 | 2 261 217 | 2 251 363           |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 282 739   | -137 587  | -10 376   | 117 035             |
| Soliditet, %                                                      | 27        | 25        | 26        | 24                  |
| Årsavgift per kvadratmeter - bostäder                             | 616       |           |           |                     |
| Årsavgifternas andel i procent<br>av de totala rörelseintäkterna. | 79        |           |           |                     |
| Skuldsättning per kvm - bostäder                                  | 3 566     |           |           |                     |
| Skuldsättning per kvm - bostäder/lokaler                          | 3 462     |           |           |                     |
| Sparande per kvadratmeter                                         | 156       |           |           |                     |
| Räntekänslighet i procent                                         | 6         |           |           |                     |
| Energikostnad per kvadratmeter                                    | 192       |           |           |                     |

## Förändringar i eget kapital

|                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Fond för<br/>yttre underhåll</i> | <i>Upplåtelse-<br/>avgifter</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                       | 56 744                        | 2 650 051                           | 331 086                         | 1 376 994                      | 137 587                   |
| Omföring föregående års resultat       |                               |                                     |                                 | -137 587                       | -137 587                  |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                               |                                     |                                 |                                |                           |
| Årets resultat                         |                               |                                     |                                 |                                | 282 739                   |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>56 744</b>                 | <b>2 650 051</b>                    | <b>331 086</b>                  | <b>1 239 407</b>               | <b>282 739</b>            |

## Resultatdisposition

|                                                                        | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande: |                    |
| Balanserat resultat                                                    | 1 239 407          |
| Årets resultat                                                         | 282 739            |
| Totalt                                                                 | 1 522 146          |
| Disponeras för                                                         |                    |
| Balanseras i ny räkning                                                | 1 522 146          |
| Summa                                                                  | 1 522 146          |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 2 531 592                         | 2 265 830                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3          | 57 879                            | 13 762                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>2 589 471</b>                  | <b>2 279 592</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                                         | 4          | -1 485 409                        | -1 654 744                        |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -88 982                           | -76 172                           |
| Personalkostnader                                                           |            | -91 034                           | -85 594                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -443 196                          | -444 420                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-2 108 621</b>                 | <b>-2 260 930</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>480 850</b>                    | <b>18 662</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 11 932                            | 3 059                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -210 043                          | -159 308                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-198 111</b>                   | <b>-156 249</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>282 739</b>                    | <b>-137 587</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>282 739</b>                    | <b>-137 587</b>                   |
| <b>Skatter</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>282 739</b>                    | <b>-137 587</b>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                    | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 5   | 1 163 862  | 1 181 713  |
| Förbättringsutgifter                                                           | 6   | 14 355 388 | 14 780 733 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar |     | 12 492     | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                         |     | 15 531 742 | 15 962 446 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 15 531 742 | 15 962 446 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |            |            |
| Övriga fordringar                                                              |     | -43        | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 81 501     | 51 726     |
| Summa kortfristiga fordringar                                                  |     | 81 458     | 51 726     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |     |            |            |
| Kassa och bank                                                                 |     | 1 194 617  | 801 911    |
| Summa kassa och bank                                                           |     | 1 194 617  | 801 911    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 1 276 075  | 853 637    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | 16 807 817 | 16 816 083 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |            | 3 037 882         | 3 037 882         |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 239 407         | 1 376 994         |
| Årets resultat                               |            | 282 739           | -137 587          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 560 028</b>  | <b>4 277 289</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 11 776 154        | 12 025 458        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 776 154</b> | <b>12 025 458</b> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 108 153           | 137 294           |
| Skatteskulder                                |            | 10 764            | 10 967            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 352 718           | 365 075           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>471 635</b>    | <b>513 336</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>16 807 817</b> | <b>16 816 083</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 282 739                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 443 196                           |
|                                                                                     | <u>725 935</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>725 935</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -34 621                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | -49 303                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>642 011</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -249 304                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-249 304</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>392 707</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>801 910</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 194 617</b>                  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>              | <i>År</i> |
|-------------------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:         |           |
| -Byggnader                                | 50        |
| -Förbättringsutgifter på annans fastighet | 40        |

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

|                         | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 036 751                         | 1 969 104                         |
| Hysesintäkter P-platser | 24 670                            | 26 280                            |
| Hysesintäkter lokaler   | 69 468                            | 94 236                            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 130 889</b>                  | <b>2 089 620</b>                  |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Övriga ersättningar och intäkter | 57 879                            | 13 762                            |
| <b>Summa</b>                     | <b>57 879</b>                     | <b>13 762</b>                     |

Består av Överlåtelseavgifter, Pantsättningsavgifter och Elstöd.

### Not 4 Fastighetskostnader

|                          | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Reparation och underhåll | 384 040                           | 490 986                           |
| Driftskostnader          | 1 101 369                         | 1 163 758                         |
| <b>Summa</b>             | <b>1 485 409</b>                  | <b>1 654 744</b>                  |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                  |                  |
| -Vid årets början                              | 1 303 278        | 1 303 278        |
|                                                | <u>1 303 278</u> | <u>1 303 278</u> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                  |                  |
| -Vid årets början                              | -121 565         | -103 829         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -17 851          | -17 736          |
|                                                | <u>-139 416</u>  | <u>-121 565</u>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>1 163 862</b> | <b>1 181 713</b> |

## Not 6 Förbättringsutgifter på annans fastighet

|                                                | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
| -Vid årets början                              | 21 334 099        | 21 334 099        |
|                                                | <u>21 334 099</u> | <u>21 334 099</u> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| -Vid årets början                              | -6 553 366        | -6 126 682        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -425 345          | -426 684          |
|                                                | <u>-6 978 711</u> | <u>-6 553 366</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>14 355 388</b> | <b>14 780 733</b> |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|          | Räntesats | Bundet till | Lånebleopp<br>2023-12-31 | Amortering<br>2023 |
|----------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------|
| Swedbank | 4,944%    | Rörligt     | 2 200 154                | 97 304             |
| Swedbank | 1,180%    | 2025-01-24  | 5 392 000                | -                  |
| Swedbank | 1,050%    | 2025-08-25  | 3 124 000                | 112 000            |
| Swedbank | 1,130%    | 2024-05-24  | 1 060 000                | 40 000             |
|          |           |             | <u>11 776 154</u>        | <u>249 304</u>     |

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

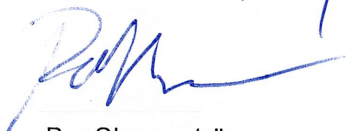
|                                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda panter och säkerheter</b> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar               | 21 992 000        | 21 992 000        |
|                                      | <u>21 992 000</u> | <u>21 992 000</u> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>21 992 000</b> | <b>21 992 000</b> |

### Eventalförpliktelser

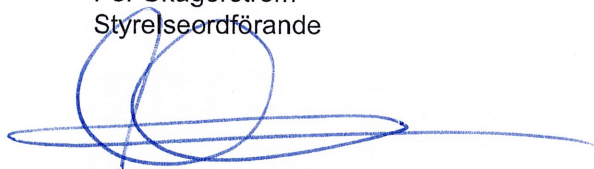
|                             |      |      |
|-----------------------------|------|------|
| Övriga eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

## Underskrifter

Karlstad den 9 / 4 2024



Per Skagerström  
Styrelseordförande

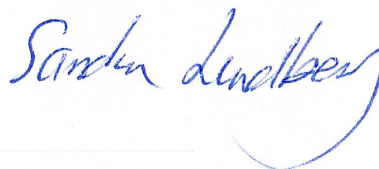


Christoffer Alzén  
Vice värd

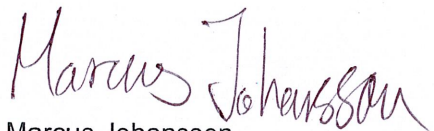
David Nilsson  
Vice styrelseordförande



Sandra Lundberg  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2024



Marcus Johansson  
Intern revisor



Jesica Wester  
Intern revisor