

Årsredovisning

för

Brf Herrhagsgatan 21-22

773200-0471

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Herrhagsgatan 21-22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Lodjuret 24 och Sigyn 2 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

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

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.

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, 2023-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emanuel Gustavsson	Ledamot	Ordförande
Paulina Wulcan	Ledamot	
Gunnel Asplund	Ledamot	
Veronica Sjöblom	Ledamot	
Jimmy Vestlund	Ledamot	
Alicia Granat	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening och eller ordförande själv.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 12

000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Indra Byh	Ordinarie
Benjamin Salomonsson	Suppleant

Valberedning

Vakant

Fastighetsansvarig

Fastighetsansvarig har varit Emanuel Gustavsson.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1993-12-21.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

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 två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft timanställd städpersonal.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens Ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt ett positivt kassaflöde för 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% 1/1-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 635 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med 5%.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder alt. 1 589 kr per lägenhet och 1% för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	814	745	743	739
Resultat efter finansiella poster	19	-870	9	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	627	571	571	571
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	94,2	94,4	95,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 909	2 618	2 618	2 618
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 909	2 618	2 618	2 618
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	168	188	148
Räntekänslighet (%)	4,6	4,6	4,6	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	181	194	164
Balansomslutning	4 741	4 716	4 899	5 163
Soliditet (%)	19,8	19,5	30,2	34,5

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 2022-12-31	158 100	23 750	804 607	802 101	-870 118	918 440
Återföring från yttre fond			-350 000	350 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-870 118	870 118	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			102 570	-102 570		0
Årets resultat					18 844	18 844
Eget kapital 2023-12-31	158 100	23 750	557 177	179 413	18 844	937 284

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	179 413
årets vinst	18 844
	198 257
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	103 000
i ny räkning överföres	95 257
	198 257

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	813 501	744 616
Övriga rörelseintäkter		0	3 087
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		813 501	747 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-406 002	-1 344 707
Övriga externa kostnader	4	-53 105	-42 190
Personalkostnader	5	-41 350	-53 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 000	-124 000
Summa rörelsekostnader		-624 457	-1 564 125
Rörelseresultat		189 044	-816 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 460	-54 197
Summa finansiella poster		-170 200	-53 695
Resultat efter finansiella poster		18 844	-870 117
Resultat före skatt		18 844	-870 117
Årets resultat		18 844	-870 117

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 262 572	4 386 572
Summa materiella anläggningstillgångar		4 262 572	4 386 572
Summa anläggningstillgångar		4 262 572	4 386 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 448	16 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 543	42 006
Summa kortfristiga fordringar		68 991	58 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		409 605	271 296
Summa kassa och bank		409 605	271 296
Summa omsättningstillgångar		478 596	329 397
SUMMA TILLGÅNGAR		4 741 168	4 715 969

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 100	158 100
Reservfond		23 750	23 750
Fond för yttre underhåll		557 177	804 607
Summa bundet eget kapital		739 027	986 457
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		179 413	802 101
Årets resultat		18 844	-870 118
Summa fritt eget kapital		198 257	-68 017
Summa eget kapital		937 284	918 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 590 000	3 230 000
Leverantörsskulder		78 315	463 555
Övriga skulder		1 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	134 370	103 974
Summa kortfristiga skulder		3 803 884	3 797 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 741 168	4 715 969

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	18 844	-870 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	124 000	124 000
Uttag yttre fond	0	306 818
Övrigt	1 647	-6 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	144 491	-445 596
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 837	4 487
Förändring av leverantörsskulder	-385 240	379 929
Förändring av kortfristiga skulder	30 895	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 691	-61 306
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	360 000	0
Årets kassaflöde	138 309	-61 306
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	271 296	332 603
Likvida medel vid årets slut	409 605	271 297

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 redovisas 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 på 53 år.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	774 000	704 616
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror garage och parkeringsplatser	11 240	11 740
Kabeltv	10 260	10 260
	813 500	744 616

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Rep och underhåll	5 350	371 848
Underhåll skorsten	0	539 789
El	27 077	20 529
Värme	158 835	158 732
Vatten	50 321	43 923
Renhållning	24 664	25 905
Fastighetsförsäkring	34 426	31 837
Sappa	36 020	34 652
Fastighetsavgift	33 400	24 159
Övriga driftskostnader	20 358	2 338
Trädgårdskostnader	15 551	74 821
Energideklaration	0	16 174
	406 002	1 344 707

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	35 498	33 875
Övriga föreningskostnader	17 608	8 315
Summa	53 106	42 190

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden		
Styrelsearvoden	12 000	12 995
Lön lokalvård	19 092	23 932
Sociala kostnader	10 258	16 301
Totalt	41 350	53 228

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Ingående avskrivningar	-3 922 681	-3 798 681
Årets avskrivningar	-124 000	-124 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 046 681	-3 922 681
Utgående redovisat värde	4 262 572	4 386 572
Taxeringsvärden byggnader	13 466 000	13 466 000
Taxeringsvärden mark	7 048 000	7 048 000
Totalt	20 514 000	20 514 000
Bokfört värde byggnader	2 475 572	2 599 572
Bokfört värde mark	1 787 000	1 787 000
Totalt	4 262 572	4 386 572

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 934	34 426
Sappa	8 073	7 580
Vänerförvaltning AB	10 536	0
	54 543	42 006

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	5,18	2024-03-28	3 590 000	3 230 000
			3 590 000	3 230 000
Avgår kortfristig del			-3 590 000	-3 230 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 40 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 390 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	1 208	13 067
El	3 462	2 052
Renhållning	2 094	1 887
Stadsnät	475	475
Arvoden	19 005	7 005
Sociala avgifter	5 971	2 200
Fjärrvärme dec	24 145	23 696
Förskottsbetalda avgifter	77 890	53 592
Påm.avgifter	120	0
	134 370	103 974

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 348 000	5 348 000
Totalt	5 348 000	5 348 000

Karlstad den 240407



Emanuel Gustavsson
Ordförande



Gunnel Asplund
Ledamot



Paulina Wulcan
Ledamot



Jimmy Vestlund
Ledamot



Veronica Sjöblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 240407



Indra Byh
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
RÄKENSKAPSÅRET 2023
FÖR
BRF HERRHAGSGATAN 21 – 22

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

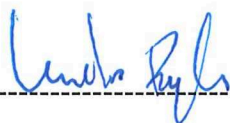
Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Jag tillstyrker **att**

- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2024-04-07



Indra Byh