

Årsredovisning

för

Brf Remus

773200-0240

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Remus 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 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. Föreningen innehar mark med äganderätt.

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 taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan från 2021 som sträcker sig till 2071.

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, 2023-06-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anneli Delerud	Ledamot	Ordförande
Ajdin Mujanovic	Ledamot	
Ajnur Mujanovic	Ledamot	
Pär Magnusson	Ledamot	
Brith-Marie Henningsson	Ledamot	Avgått under 2023
Sven Olof Sjödin	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 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

LR Revision AB
Sven-Olof Sjödin

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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.

Under året har fiber installerats i fastigheten. Föreningen har bytt fastighetsförvaltare från Egeryds till nuvarande Bredablick förvaltning. Styrelsen har sett över ekonomin i föreningen och gjort placeringar för att inbringa ränteintäkter.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat samt kassaflöde för räkenskapsåret. Hänförs främst till ökade räntekostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall. Kostnadsökningen beräknas hålla i sig under 2024 varför avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2023. Genomsnittlig avgift är 760 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår för 2023 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 589 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 259	1 259	1 259	1 259
Resultat efter finansiella poster	-83	44	1	176
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	760	760	760
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 029	5 087	5 145	5 201
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 029	5 087	5 145	5 201
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	142	103	209
Räntekänslighet (%)	6,6	6,7	6,8	6,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	186	164	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,8	99,8	99,9
Soliditet (%)	20,6	21,1	20,7	21,6
Balansomslutning	10 972	11 131	11 110	11 372

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 957	1 543 537	731 413	44 179	2 346 086
Reservering fond yttre underhåll		67 800	-67 800		0
Disposition av föregående års resultat:			44 179	-44 179	0
Årets resultat				-82 798	-82 798
Belopp vid årets utgång	26 957	1 611 337	707 792	-82 798	2 263 288

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	707 792
årets förlust	-82 798
	624 994

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	67 800
	557 194
	624 994

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 259 123	1 259 106
Övriga rörelseintäkter		-86	3 012
Summa rörelseintäkter		1 259 037	1 262 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-791 525	-763 938
Övriga externa kostnader		-87 469	-66 306
Personalkostnader	4	-63 893	-73 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 000	-144 000
Summa rörelsekostnader		-1 086 887	-1 047 441
Rörelseresultat		172 150	214 677
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		617	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 565	-170 536
Summa finansiella poster		-254 948	-170 498
Resultat efter finansiella poster		-82 798	44 179
Resultat före skatt		-82 798	44 179
Årets resultat		-82 798	44 179

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 676 647	8 820 647
Summa materiella anläggningstillgångar		8 676 647	8 820 647
Summa anläggningstillgångar		8 676 647	8 820 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 886	31 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	106 956	98 345
Summa kortfristiga fordringar		136 842	129 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 031	2 181 035
Summa kassa och bank		2 158 031	2 181 035
Summa omsättningstillgångar		2 294 873	2 310 689
SUMMA TILLGÅNGAR		10 971 520	11 131 336

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 957

26 957

Fond för yttre underhåll

1 611 337

1 543 537

Summa bundet eget kapital

1 638 294

1 570 494

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

707 792

731 413

Årets resultat

-82 798

44 179

Summa fritt eget kapital

624 994

775 592

Summa eget kapital

2 263 288

2 346 086

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

6 048 054

6 678 670

Summa långfristiga skulder

6 048 054

6 678 670

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 280 180

1 745 744

Leverantörsskulder

191 227

127 763

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

188 771

233 073

Summa kortfristiga skulder

2 660 178

2 106 580

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 971 520

11 131 336

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-82 798	44 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		144 000	144 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		61 202	188 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	4 779
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 188	-50 930
Förändring av leverantörsskulder		63 464	-2 248
Förändring av kortfristiga skulder		-44 302	75 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 176	214 949
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-96 180	-96 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 180	-96 180
Årets kassaflöde		-23 004	118 769
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 181 035	2 062 267
Likvida medel vid årets slut		2 158 031	2 181 036

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 259 123	1 259 106
	1 259 123	1 259 106

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och fiber.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Arvode för teknisk förvaltning	82 076	3 187
Rep och underhåll	23 147	46 232
EL	71 487	113 804
Värme	146 252	133 396
Vatten och avlopp	47 536	60 370
Renhållning	35 944	38 326
Snöröjning	110 402	50 482
Fastighetsförsäkring	32 031	30 850
TV	17 335	43 431
Trädgårdskostnader	62 664	142 122
Fastighetsavgift	46 081	32 856
Bevakningskostnader	40 963	0
Lokalvård	39 199	50 256
OVK. Filter/Ventilation	10 544	0
Diverse övr kostnader	25 865	18 626
	791 526	763 938

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode		
Löner och andra ersättningar	50 000	53 472
Sociala kostnader	13 057	17 635
Bilersättning	836	2 090
Totalt	63 893	73 197

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 212 511	14 212 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 212 511	14 212 511
Ingående avskrivningar	-5 391 864	-5 247 864
Årets avskrivningar	-144 000	-144 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 535 864	-5 391 864
Utgående redovisat värde	8 676 647	8 820 647
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
	22 600 000	22 600 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 029	32 031
Tele 2	0	11 968
Bevakning	0	5 374
Vänerförvaltning AB	15 024	0
Fastighetsskötsel	46 063	13 066
Snöröjning	0	5 000
Trädgårdsskötsel	0	15 826
Upplupna intäkter	12 840	15 080
	106 956	98 345

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,84	2024-06-30	2 210 000	2 236 000
Stadshypotek	3,64	2026-06-30	2 801 002	2 831 654
Stadhypotek	4,19	2027-09-30	1 667 668	1 686 196
Stadshypotek	3,84	2031-01-30	1 649 564	1 669 564
			8 328 234	8 423 414
Kortfristig del av långfristig skuld			2 280 180	1 745 744
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			2 280 180	6 678 670

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 96 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 7 940 000kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	19 379	23 296
Karlstad Energi	7 580	23 357
Fjärrvärme dec	27 900	22 092
Förskottsbetalda avgifter	90 018	93 746
Renhållning	4 895	4 872
Styrelsearvode inkl socialaavgifter	0	65 710
Påm.avgifter	60	0
Snöröjning	38 939	
	188 771	233 073

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 007 000	13 007 000
	13 007 000	13 007 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anneli Delerud
Ordförande

Ajdin Mujanovic
Ledamot

Pär Magnusson
Ledamot

Ajnur Mujanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 maj 2024



Remus23.pdf

(148503 byte)

SHA-512: 094e3fd3ed123a649d9192bb213f02f21f8be
4715bece63b0da592a9fb0dd8190eb651e9135b2f819e4
99ee9491f294d39dc3cf01842c89760969e9fc8f70803

Underskrifter

2024-05-20 10:24:38 (CET)



Ajdin Mujanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 13:25:51 (CET)



Ajnur Mujanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 14:09:35 (CET)



Anneli Delerud

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 16:07:15 (CET)



Pär Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-21 17:52:33 (CET)



Anders Hernström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b1c5de5f944df90d22a24767184c5a2b258f2670eb105c03832f02dd7bf3d1b2c7bdab5f6691a7394c47860abb4dd8a62e75a6482f3de53d07780c8c9713611c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.