

Årsredovisning
för
Brf Herrhagsgatan 21-22
773200-0471

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Herrhagsgatan 21-22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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, 2024-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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 000kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Indra Byh
Benjamin Salomonsson

Ordinarie
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 tre 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 negativt resultat men ett positivt kassaflöde för 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% 1/1-2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 659 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder alt. 1 630 kr per lägenhet och 1% för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	852	814	745	743
Resultat efter finansiella poster	-25	19	-870	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	659	627	571	571
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,3	95,1	94,2	94,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 877	2 909	2 618	2 618
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 877	2 909	2 618	2 618
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	120	134	154
Räntekänslighet (%)	4,4	4,6	4,6	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	191	181	194
Balansomslutning	4 688	4 741	4 716	4 899
Soliditet (%)	19,5	19,8	19,5	30,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förening har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	158 100	23 750	557 177	179 413	18 844	937 284
Disposition av föregående års resultat:				18 844	-18 844	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			103 000	-103 000		0
Årets resultat					-25 130	-25 130
Utgående eget kapital	158 100	23 750	660 177	95 257	-25 130	912 154

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 257
årets förlust	-25 130
	70 127
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	103 000
i ny räkning överföres	-32 873
	70 127

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	851 985	813 501
Övriga rörelseintäkter		10 446	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		862 431	813 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-504 284	-406 002
Övriga externa kostnader	4	-53 965	-53 105
Personalkostnader	5	-36 807	-41 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 000	-124 000
Summa rörelsekostnader		-719 056	-624 457
Rörelseresultat		143 375	189 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 390	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 895	-170 460
Summa finansiella poster		-168 505	-170 200
Resultat efter finansiella poster		-25 130	18 844
Resultat före skatt		-25 130	18 844
Årets resultat		-25 130	18 844

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 138 572	4 262 572
Summa materiella anläggningstillgångar		4 138 572	4 262 572
Summa anläggningstillgångar		4 138 572	4 262 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		13 871	14 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 574	54 543
Summa kortfristiga fordringar		72 018	68 991
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		477 216	409 605
Summa kassa och bank		477 216	409 605
Summa omsättningstillgångar		549 234	478 596
SUMMA TILLGÅNGAR		4 687 806	4 741 168

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		660 177	557 177
Summa bundet eget kapital		842 027	739 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 257	179 413
Årets resultat		-25 130	18 844
Summa fritt eget kapital		70 127	198 257
Summa eget kapital		912 154	937 284
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 550 000	3 590 000
Leverantörsskulder		87 698	78 315
Övriga skulder		162	1 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 792	134 370
Summa kortfristiga skulder		3 775 652	3 803 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 687 806	4 741 168

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-25 130	18 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 000	124 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		98 870	142 844
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 154	-10 190
Förändring av leverantörsskulder		9 383	-385 240
Förändring av kortfristiga skulder		3 086	30 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 612	-221 691
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	400 000
Amortering av lån		-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	360 000
Årets kassaflöde		67 612	138 309
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		409 605	271 296
Likvida medel vid årets slut		477 217	409 605

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	813 264	774 000
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror garage och parkeringsplatser	10 460	11 240
Kabeltv	10 260	10 260
	851 984	813 500

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep och underhåll	83 184	5 350
El	32 060	27 077
Värme	167 618	158 835
Vatten	65 231	50 321
Renhållning	24 376	24 664
Fastighetsförsäkring	35 934	34 426
Sappa	38 907	36 020
Fastighetsavgift	33 740	33 400
Övriga driftskostnader	667	20 358
Trädgårdskostnader	22 567	15 551
	504 284	406 002

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	37 644	35 498
Övriga föreningskostnader	16 321	17 608
Summa	53 965	53 106

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden		
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Lön lokalvård	19 092	19 092
Sociala kostnader	5 715	10 258
Totalt	36 807	41 350

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Ingående avskrivningar	-4 046 681	-3 922 681
Årets avskrivningar	-124 000	-124 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 170 681	-4 046 681
Utgående redovisat värde	4 138 572	4 262 572
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	2 351 572	2 475 572
Bokfört värde mark	1 787 000	1 787 000
Totalt	4 138 572	4 262 572

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 129	35 934
Sappa	8 586	8 073
Vänerförvaltning AB	10 859	10 536
	57 574	54 543

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,7	2025-03-28	3 550 000
			3 550 000

Avgår kortfristig del 3 550 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut 0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 40 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 350 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	1 094	1 208
El	2 996	3 462
Renhållning	2 229	2 094
Stadsnät	475	475
Arvoden	31 005	19 005
Upplupna socavg	9 742	5 971
Fjärrvärme dec	21 603	24 145
Förskottsbetalda avgifter	68 349	77 890
Påminnelseavgifter	300	120
	137 793	134 370

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 348 000	5 348 000
Totalt	5 348 000	5 348 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen omförhandlat sina lån och bundit räntan på 3,55 % med en löptid om fem år.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emanuel Gustavsson
Ordförande

Gunnel Asplund
Ledamot

Paulina Wulcan
Ledamot

Jimmy Vestlund
Ledamot

Veronica Sjöblom
Ledamot

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

Indra Byh
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



År 24 - för sign.pdf

(142892 byte)

SHA-512: d29bb2cdcd1ca38ab50ac56cc7a9d97802ef3
b05791046cfe17cd0f47d1bd4631101826210389ddb37e
7efd90cc45995022d9774a4959433cb47532b889214b0

Underskrifter

2025-04-09 19:44:00 (CET)



Emanuel Per Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 20:03:57 (CET)



Gunnel Asplund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 19:31:08 (CET)



Jimmy Vestlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 19:44:41 (CET)



Paulina Marie Wulkan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 19:44:06 (CET)



Veronica Sjöblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 15:23:02 (CET)



Indra Byh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

9314d64429d0ec0fc3f9e23cf207e7404ab18c80ddb14e41e6c7c9a3566123f29c5c9457bcd41893dc5feeddae92314be23146bff6a4b89e5a991376c185bcc6



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, Sverige.