



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad

Org.nr: 769630-8050

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Brf Hembygden



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

105 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

12213 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

21%



ENERGIKOSTNAD

175 kr/kvm



TOMTRÄTT

Nej



ÅRSAVGIFT

578 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 769630-8050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-04-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Edsgatan 2:52	2015-09-28	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1215
17	p-platser	136
Totalt 26 objekt		1351

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lisandra Leyva Ortiz	Ordförande	2022-12-01
Antigoni Kalemikeris	Ledamot	2022-12-01
Elin Jones	Ledamot	2022-12-01
Katarina Plank	Suppleant	2022-12-01
Akam Abdullahi	Suppleant	2022-12-01

Firmatecknare har varit: Antigoni Kalemikeris, Lisandra Leyva Ortiz, Elin Jones, Firman tecknas enligt ovan av två i förening.



Revisorer har varit: Rolf Forslund vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har endast utfört mindre reparationer under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Några större åtgärder gällande föreningen har ännu inte utförts.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- elbilsaddare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16 varav 9 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	105	139	292	-10	-177
Skuldsättning, kr/kvm	12 213	12 275	12 338	12 401	12 463
Räntekänslighet, %	21	21	21	23	25
Energikostnad, kr/kvm	175	149	125	144	129
Driftskostnad, kr/kvm	303	243	251	254	251
Årsavgifter, kr/kvm	578	578	578	533	491
Totala intäkter, kr/kvm	600	603	830	585	586
Nettoomsättning, tkr	729	733	1 008	711	636
Resultat efter finansiella poster, tkr	-202	-160	26	-342	-559
Soliditet, %	58	58	58	53	53

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 411 262	0	0	22 411 262
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	22 411 262	0	0	22 411 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 145 959	-159 923	0	-1 305 881
Årets resultat, kr	-159 923	159 923	-201 753	-201 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 305 882	0	-201 753	-1 507 634
S:a eget kapital, kr	21 105 380	0	-201 753	20 903 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 305 881
Årets resultat, kr	-201 753
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 507 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 507 634

Ingen avsättning till underhållsfond är gjord på grund av negativt fritt eget kapital.

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	728 535	733 222
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		728 535	733 222
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-322 383	-267 993
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 601	-57 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-328 898	-328 898
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-711 881	-654 588
RÖRELSERESULTAT		16 653	78 634
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 406	-238 557
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-218 406	-238 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 753	-159 923
ÅRETS RESULTAT		-201 753	-159 923

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	35 668 839	35 997 737
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 668 839</u>	<u>35 997 737</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 668 839</u>	<u>35 997 737</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	1 190
Övriga fordringar	Not 7	84	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	18 182	17 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>18 766</u>	<u>18 897</u>
Kassa och bank	Not 9	167 497	115 764
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>167 497</u>	<u>115 764</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>186 264</u>	<u>134 661</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 855 103</u>	<u>36 132 398</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 411 262	22 411 262
<i>Summa bundet eget kapital</i>	22 411 262	22 411 262
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 305 881	-1 145 959
Årets resultat	-201 753	-159 923
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 507 634	-1 305 881
Summa eget kapital	20 903 628	21 105 381
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 10 133 000	14 838 620
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 133 000	14 838 620
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 705 620	76 080
Leverantörsskulder	15 940	35 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 96 915	77 165
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 818 475	188 397
Summa skulder	14 951 475	15 027 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 855 103	36 132 398

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	16 653	78 634
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	328 898	328 898
	<u>345 551</u>	<u>407 532</u>
Erlagd ränta	-218 406	-253 564
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>127 145</u>	<u>153 968</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	131	-1 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	538	10 827
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>127 813</u>	<u>162 931</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-76 080	-76 080
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-76 080</u>	<u>-76 080</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	51 733	86 851
Likvida medel vid årets början	115 764	28 913
Likvida medel vid årets slut	<u>167 497</u>	<u>115 764</u>
	51 733	86 851

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Beskattning

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift de 15 första åren.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	702 000	702 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	20 500	25 750
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 032	5 474
Övriga primära intäkter och ersättningar	3	-2
	728 535	733 222
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-23 744	0
Uppvärmning	-185 676	-142 791
Vatten	-26 820	-38 136
Renhållning	-10 208	-10 578
TV, bredband, iptelefoni	-13 605	-13 994
Förvaltningskostnader	-26 539	-10 384
Försäkringar	-31 727	-30 663
Övriga driftskostnader	-4 063	-21 448
	-322 383	-267 993
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-41 130	-40 221
Kostnader överlåtelse och panter	-7 959	-5 951
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-263	-275
	-60 601	-57 697
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-328 898	-328 898
	-328 898	-328 898

2022-12-31

2021-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 889 766

32 889 766

Ingående anskaffningsvärde mark

4 670 234

4 670 234

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**37 560 000****37 560 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 562 263

-1 233 366

Årets avskrivningar byggnader

-328 898

-328 898

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 891 161****-1 562 263****Utgående redovisat värde****35 668 839****35 997 737**

Redovisade värden byggnader

30 998 605

31 327 503

Redovisade värden mark

4 670 234

4 670 234

Fastighetsbeteckning: Edsgatan 2:52

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	10 458 000	1 485 000	11 943 000	11 943 000
		10 458 000	1 485 000	11 943 000	11 943 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

15 200 000

15 200 000

Summa ställda säkerheter**15 200 000****15 200 000****Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

84

84

84**84****Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 182

17 623

18 182**17 623****Not 9 KASSA OCH BANK**

Danske Bank

167 497

115 764

167 497**115 764**

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,10%	2026-04-30	10 133 000	0
Danske Bank	2,25%	2023-05-02	4 705 620	76 080
			14 838 620	76 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 133 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 4 705 620

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 705 620**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 304 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 458 220

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	604	608
Förutbetalda årsavgifter och hyror	55 932	53 976
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>40 379</u>	<u>22 581</u>
	96 915	77 165

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lisandra Leyva Ortiz

.....
Elin Jones

.....
Antigoni Kalemikeris

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

Rolf Forslund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad, org.nr 769630-8050.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022, och av dess finansiella resultat, för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 2023

Rolf Forslund

Av föreningen utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISANDRA LEYVA ORTIZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:26:08



ANTIGONI KALEMIKERIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 13:04:54



ELIN JONES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 10:32:07



ROLF FORSLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:28:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Hembygden i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF FORSLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:30:27

