

ÅRSREDOVISNING ÅR 2024

för

Bostadsrättsföreningen Domaren 10 Karlstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. Redovisningen är upprättad enligt K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår förvaltning av fastigheten och att planera för underhåll och att se till att föreningens ekonomi är god. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera mellan år, främst beroende på de underhållsåtgärder som genomförs. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde och förändring av likvida medel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades år 1980 och har för närvarande 15 medlemmar. Gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2018-11-20. Föreningen utgör en s.k. äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen äger marken som huset står på och föreningen ingår inte i någon samfällighetsförening. Detta är föreningens 34:e verksamhetsår.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har bestått av

Rolf Hörnqvist, ordförande

Mats Lindahl, kassör

Britt Alm, ledamot

Simon Pedersén, ledamot

Jaana Hallén, suppleant t.o.m. maj 2024

Victor Hörnqvist, suppleant fr.o.m. juni 2024

Styrelsen har sammanträtt åtta gånger under verksamhetsåret.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två av styrelsens ledamöter i förening. Kassören har ensam tecknat föreningens bankkonton.

Valberedning

Vid stämman 2024 utsågs Katarina Hörnqvist och Liselotte Lindahl att utgöra föreningens valberedning.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Marie Stenseke med Per Hansson som suppleant.

Stämmor

Ordinarie stämma genomfördes den 27 maj 2024.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Domaren 10 och omfattar 636 m², (22,5 m * 28,3 m). Värdeår är 1938. Fastigheten är för år 2024 taxerad till 14 259 000 kronor, varav markvärde 5 800 000 kronor och byggnadsvärde 8 459 000 kronor.

Byggår och ytor

Föreningens hus är byggt 1938. Lägenhetsytan (BOA) uppgår till 1 004 m².

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 12 lägenheter: en lägenhet med 6 rum och kök, fem lägenheter med 5 rum och kök, tre lägenheter med 2 rum och kök och tre lägenheter med ett rum och kök. Vidare finns två varmgarage och fem parkeringsplatser på gården. I källaren är två mindre lokaler uthyrda till medlemmar i föreningen.

Gemensamhetsutrymmen

På vinden finns vindskontor till varje lägenhet. I källaren finns förråd, ett förråd per lägenhet kompletterat med ytterligare ett (ved-)förråd till de sex lägenheter som har öppen spis. I källaren finns också en tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare. I anslutning till tvättstugan finns ett rymligt torkrum. I källaren finns också möjlighet att vinterförvara cyklar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten inspekteras kontinuerligt av styrelsen. Fastigheten är väl underhållen och fastighetens status är därmed god.

Underhållsplan

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt den underhållsplan som arbetades fram 2015. Se vidare bilaga 1.

Utfört underhåll

Under 2024 har inget större underhållsarbete genomförts. Följande underhåll av mer omfattande karaktär har under senare år genomförts.

Åtgärd	År
Byte av kall- och varmvattenledningar i hela huset utom i källartaket	2003–2005
Relining (rörinfordring) av alla avloppsrör och avloppsbrunnar	2007–2009
Fönsterbyte utom i källare och på vind	2010
Fasadreparation efter fönsterbyte	2011
Ny dörr mot gården	2012
Renovering av hissmotor	2013
Förbättring av trappbelysning	2013
Målning av källarfönster	2014
Målning av golv och väggar i torkrum	2014
En tvättmaskin och torktumlaren utbytt	2014
Underhållsplan framtagen med stöd av Sweco	2015
Utbyte av alla elledningar, gemensam el med lägenhetsavläsning, ny ingående elledning från gatan	2016
Ny ingående huvudvattenledning	2016
Asfaltering av innergård	2017
Dagvattenbrunn mellan garagen reparerad	2017
Nytt takvärmesystem	2017
Nytt portlås-system	2018
Ny huvudvattenmätare – två i stället för en vattenmätare	2018
Ny torktumlare	2018
Nytt styrsystem till värmeväxlaren (Karlstad Energi AB)	2018
Blomlåda och staket som skydd mot ”garagestupet”	2018
Nya kall- och varmvattenledningar i källartaket	2019
Ommålning av balkonger och höjning av balkongräcken	2019
Energideklaration	2019
Byte av cirkulationspump till tryckstryrd sådan	2019
Byte av takplåt och renovering av takfönster	2020
Solcellsanläggning på taket	2020
Installation av två billaddare	2021
Renspolning av köksavlopp	2021
Målning av balkonger	2022
Ny torktumlare och tvättmaskin	2022
Byte av avstängnings- och styrventiler för värmesystemet	2022
Installation av datorstyrt styrsystem för värmesystemet	2022
Byte av ventiler och termostater på alla element	2022
Byte av värmeväxlare (bekostat av Karlstads Energi AB)	2022
Reparation av vattenskada i lgh 1103, 1203 och 1302	2023

Planerat underhåll

Under 2025 planeras inga större underhållsåtgärder. Se vidare bilaga 1.

Förvaltning

Styrelsen förvaltar fastigheten i egen regi. Vid behov upphandlas konsultstöd. Föreningen har per 2024-12-31 följande löpande avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Tv-kanaler och bredband	Tele2
Bredband för fastighetsskötsel	Bredband2
Hissbesiktning och hissunderhåll	TK Elevator AB
Trappstädning	Buskhaga Städ
Elhandel	Karlstads Energi AB
Energiövervakning m.m.	Energieffekt AB
Porttelefon	Telavox
Banktjänster	Handelsbanken

Några förbrukningsuppgifter

I tabellen nedan betyder förkortningen "by" bostadsrättsyta (1 004 m²) och "ty" totalyta (bostadsrättsyta plus lokalyta, 1 048 m²).

Område	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift kr/m ² by	571	565	517	517	517
Vattenförbrukning m ³ /m ² by	0,676	0,714	0,777	0,775	0,778
Värmeförbrukning, kWh/m ² by	119,1	129,3	136,8	153,1	130,7
Värmekostnad, kr/m ²	124,0	116,19	125,32	134,37	108,75
Gemensam elförbrukning, kWh/m ² by	6,32	6,23	13,63	8,46	8,46
Total elproduktion från solceller, kWh, varav egenförbrukat	18 015 6 935	20 693 7 415	21 809 7 559	21 283 7 324	9 226 3 500
Genomsnittligt elpris inkl. fast avgift och moms, kr/kWh	1,96	2,00	3,08	2,26	1,19
Lån, kr/m ² by	5 662	5 570	5 577	5 583	5 713
Energikostnad, kr/m ² ty	184	167			

Energikostnad ovan, definieras som summan av kostnader för vatten (VA), värme och el.

Under 2019 genomfördes den obligatoriska energideklarationen som indikerade en energiförbrukning på 141 kWh/m². Under 2021 gjordes en omräkning enligt nya riktlinjer från Boverket vilken indikerar en energiförbrukning på 101 kWh/m². Ny energideklaration ska upprättas senast 2029.

Nyckeltal för Brf Domaren 10 avseende år 2024

Årsavgift, kr/m ² bostadsrättsyta	571
Skuldsättning, krm ² totalyta	5 329
Sparande, kr/m ² totalyta	70
Räntekänslighet, %	8,0
Energikostnad, kr/m ² bostadsrättsyta	192
Skuldsättning, kr/m ² bostadsrättsyta	5 562
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter, %	84,7

Siffran för räntekänslighet visar hur många procent årsavgiften måste höjas med om låneräntan stiger med 1 %, för att behålla samma sparnivå i föreningen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhållsarbeten

Under sommaren 2023 drabbades föreningen av en omfattande vattenskada i tre lägenheter, lgh 1103,1203 och till mindre del i lgh 1302. Reparationskostnaden täcktes inte av någon försäkring. Grannen, Brf Fogden, lovade att bidra med 35 % av reparationskostnaden, dock högst 27 000 kronor. 27 000 kronor betalades ut våren 2024.

Under november månad infördes på, föreningens begäran, så kallad fastighetsnära sopsortering. Fastighetsnära sopsortering kommer att bli obligatoriskt från 1 januari 2027.

Medlemsinformation

Under 2024 har ingen överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har varit beviljad.

Andrahandsupplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Andrahandsupplåtelseavgift betalas av upplåtaren, överlåtelseavgift av förvärvaren (om inget annat avtalas) och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets underskott uppgår till -42 912,32 kronor, en påtaglig förbättring jämfört med 2023.

Under kommande år beräknas föreningen gå med överskott då inga större underhållsåtgärder planeras och våra räntekostnader minskat. En mindre höjning av avgifterna kommer sannolikt att behövas göras under våren 2025.

Föreningens verksamhet mer i detalj och den ekonomiska ställningen vid årets slut, framgår av resultat- och balansräkningen med tillhörande noter.

Försäljning av solel

Solcellsanläggningen togs i drift i slutet av juni 2020. Under 2024 har vår solcellsanläggning producerat 18 015 kWh varav 11 080 kWh har sålts till Karlstad Energi AB, vilket genererat en intäkt på 2 860 kr exkl. moms (0,2581 kr/kWh). 6 935 kWh har förbrukats av oss själva. Sjunkande elpriser jämfört med 2023 och ett driftstopp under juli, har inneburit en lägre intäkt. Solcellsanläggningen har, sedan den togs i drift, generat en total besparing på 129 915 kronor.

Bostadsrättsföreningen delvis momsredovisningsskyldig

I och med att vi säljer el till Karlstads Energi AB är föreningen skyldig att redovisa mervärdesskatt för den el föreningen köper respektive säljer. För 2024 får föreningen tillbaka 47 kronor.

Förändring av kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde och likvida medel				
Prognostiserat kassaflöde, tkr	2024 ut-fall	2025 budget	2026 prognos	2027 prognos
Ingående balans likvida medel	308,1	324,7	400,7	407,7
Årsavgifter inkl. parkering & lokaler	606,6	616,0	617,0	629,0
Försäljning el (exklusive moms)	32,0	31,0	31,0	31,0
Andra intäkter	33,8	4,0	4,0	5,0
<i>Summa rörelseintäkter</i>	<i>672,4</i>	<i>651,0</i>	<i>652,0</i>	<i>665,0</i>
Driftkostnader inkl. löpande underhåll	-358,8	-368,0	-380,0	-395,0
<i>Kassaflöde före planerat underhåll</i>	<i>313,6</i>	<i>283,0</i>	<i>272,0</i>	<i>270,0</i>
Planerat underhåll	-35,0	-12,0	-65,0	-100,0
<i>Kassaflöde före finansieringsutgifter</i>	<i>278,6</i>	<i>271,0</i>	<i>207,0</i>	<i>170,0</i>
Räntekostnader	-254,5	-175,0	-180,0	-180,0
<i>Amorteringar</i>	<i>-7,5</i>	<i>-20,0</i>	<i>-20,0</i>	<i>-20,0</i>
Nyupptagna lån	0,0	0,0	0,0	0,0
Till(-)/från(+) yttre fond	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Kassaflöde för året</i>	<i>16,6</i>	<i>76,0</i>	<i>7,0</i>	<i>-30,0</i>
Utgående balans likvida medel	324,7	400,7	407,7	377,7

Styrräntan har sänkts under 2024 och ytterligare en eller två sänkningar kan eventuellt ske under 2025. För 2025 har antagits en snittränta på 3,0 %. Då snitträntan under 2024 var närmare 5 %, kommer räntekostnaderna bli påtagligt lägre under 2025.

Skatter och avgifter

Bostadsrättsföreningen belastades under 2024 av en fastighetsavgift/-skatt på totalt 19 164 kronor. Från detta belopp har skattereduktionen för försäld el till Karlstads Energi AB under 2024 dragits av, varför nettoskatten blev 11 707 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	-42 912,32 kronor
Balanserat resultat	<u>-1 466 953,12 kronor</u>
<i>Till stämmans förfogande</i>	<i>-1 509 865,44 kronor</i>

Styrelsen föreslår att medlen till föreningens förfogande disponeras så

att till yttre fond, i enlighet med stadgarna, avsätts	-42 800,00 kronor
att i ny räkning förs	<u>-1 467 706,544 kronor</u>
<i>Summa</i>	<i>-1 509 865,44 kronor</i>

Karlstad den 9 april 2025

Rolf Hörnqvist

Britt Alm

Simon Pedersén

Mats Lindahl

Resultaträkning	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	672 354	643 602
Summa rörelseintäkter		672 354	643 602
Rörelsekostnader			
Externa övriga kostnader	3	-350 670	--545 487
Avskrivningar	4	-113 165	-113 165
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-463 835	-669 068
Resultat före finansiella kostnader och skatt		208 519	-15 050
Ränteintäkter		3 041	3 649
Räntekostnader		-254 472	-238 715
Resultat efter finansiella kostnader		-42 912	-250 116
Fastighetsskatt		-11 707	-10 416
Resultat efter finansiella kostnader och fastighetsskatt		-54 619	-260 532

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		1 319 700	1 319 700
Förbättringar		4 766 498	4 766 498
Ack. Avskrivningar byggnader		-1 116 190	-1 003 025
Summa			
anläggningstillgångar		4 970 008	5 083 173
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		11 707	0
Skattekonto		6 438	6 280
Fordran mervärdesskatt		47	2 125
Förutbetalda kostnader	5	13 741	270
Summa fordringar		31 933	8 675
Handelsbanken, bankgiro		140 378	122 896
Handelsbanken, e-kapital		156 164	185 281
Summa kassa och bank		296 542	308 177
<i>- varav yttre fond</i>		<i>91 992</i>	
Summa			
omsättningstillgångar		328 475	316 852
Summa tillgångar		5 298 483	5 400 0025

Balansräkning forts.	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 135 804	1 135 804
Fond för yttre underhåll			91 992
Summa eget kapital		1 135 804	1 227 796
Fritt eget kapital			
Ingående fritt eget kapital		-1 466 953	-1 298 414
Redovisat resultat		-42 912	-260 531
Summa fritt eget kapital		-1 509 865	-1 558 946
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 584 375	5 591 875
Leverantörsskulder m.m.	7	50 236	138 084
Momsredovisningskonto		0	0
Övriga kortfristiga skulder	8	150	1 215
Upplupna kostnader/intäkter	9	37 783	
Summa skulder		5 672 544	5 731 174
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		5 298 483	5 400 024

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grundläggande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* och enligt K2-reglerna.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde minskat med beräknat restvärde. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningsvärden tillämpas:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>%/år</i>
Byggnad och äldre investeringar	1
Fönsterbyte, 2010	3
Byte av el, 2017	3
Byte av ingående vattenledning, 2017	3
Asfaltering av innergård, 2017	5
Byte av takvärmesystem, 2017	5
Porttelefon, 2018	5

Not 2 Nettoomsättning

Intäkter, kronor	2024	2023
Hysesavgifter	568 433	567 468
Hysesavgifter parkering/garage	32 136	31 536
Uthyrning av ej momspliktiga lokaler	6 048	6 048
Försäljning av el till medlemmar, exkl. moms	29 135	28 100
Försäljning av el till Karlstads Energi AB, exkl. moms	2 861	6 717
Avgifter för överlåtelse, pantsättning och 2:a-handsuthyrn	3 670	1 000
Övriga intäkter inkl. statsbidrag	30 071	2 733
Summa intäkter	672 354	643 602

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader, kronor	2024	2023
Fastighetskostnader		
Städning	25 462	27 536
Hissbesiktning	2 763	2 541
Serviceavtal	13 812	16 152
Övrigt		
	42 037	46 229
Taxebundna kostnader		
El, exkl. moms	30 061	26 453
Värme	124 482	116 651
Vatten och avlopp	38 330	31 508
Sophämtning	20 995	14 870
	213 869	189 482
Reparationer		
Tak & avvattning /Vattenskada (2023)	4 680	75 608
Porttelefon, fastighetsbredband	299	787
Reparation hiss	3 146	0
Reparation trapphus	3 731	0
Energistyrning, Bastic	1 188	0
Fastighetsbredband	565	0
Övriga reparationer	3 583	0
	17 192	76 395
Periodiskt underhåll och förbättringar		
Energieffektivisering	0	136 369
Ombyggnad elcentral	0	21 281
	0	157 650
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 115	17 993
TV och bredband	31 260	29 824
Bredband, fastighet	761	2 490
IT-tjänster	6 562	
Bankkostnader	1 639	1 669
Arvoden m.m. inkl. soc. avgifter	9 694	16 307
Intresseorganisationer	4 190	4 190
Övriga förvaltningskostnader	2 351	3 257
	75 572	75 730
Fastighetsskatt/kommunal avgift	11 707	10 416
TOTALA DRIFTKOSTNADER	362 377	700 152

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar	2024	2023
------------------------------	-------------	-------------

Anskaffningsvärde byggnad	1 319 700	1 319 700
Förbättringar	4 766 498	4 766 498
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	6 086 198	6 086 198
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 003 025	-889 860
Årets avskrivningar	-113 165	-113 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 116 190	-1 003 025
Utgående restvärde enligt plan	4 970 008	5 083 173

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar/förutbetalda kostnader

Tele2	7 906 kronor
Bostadsrätterna	4 190 kronor
Handelsbanken, räntor	1 645 kronor
Summa	13 749 kronor

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Lån

Långgivare	Ingående lånebelopp, kr	Ränta %, 2024 -12-31	Ränta bunden t.o.m.	Amorter- ingar, kr	Lånebelopp, kr 2023-12-31
Handelsbanken	3 355 000	2,85 %	26-10-30	0	3 355 000
Handelsbanken	1 500 000	2,85 %	25-01-11	0	1 500 000
Handelsbanken	736 875	2,90 %	25-02-01	-7 500	729 375
Summa	5 591 875			-7 500	5 584 375

Ställda säkerheter

Som säkerhet för lånen ovan finns fastighetsinteckningar på 5 800 000 kronor.

Ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 7 Leverantörsskulder m.m.

<u>Leverantör</u>	<u>Belopp, kr</u>
Handelsbanken, upplupna räntekostnader	20 503
Karlstads Energi AB	17 637
Tele2	7 906
Riksförbundet Bostadsrätterna	4 190
Summa	50 236

Not 8 Övriga kortfristiga skulder, kronor

Kassören	150
Summa	150

Not 9 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<u>Leverantör</u>	<u>Belopp, kr</u>
Handelsbanken, räntor	15 140
Karlstads Energi	<u>22 643</u>
Summa	37 783

Bilaga 1, underhållsplan 2025

Område	Belopp tkr	Senast utfört	Intervall	2025	2026	2027	2028 - 2033	2033 - 2044	Efter 2044
Takbyte	1 000	2020	40						1 000
Stuprör		1989	40				30		
Solpaneler	560	2020	25						560
Fasad		Okänt	40				900		
Balkongfront	28	2002	35					200	
Balkongräcke, målning	90	2019	15					90	90
Balkonggolv		2002	30				40		
OVK	12	2020	6		12			12	12
Sotning	10	2021	3	10			20	20	10+
Fönster	500	2010	30					500	
Ytterdörr, gård		2012	40						50
Ytterdörr, gata	100	1987	40				100		
Portlås	37	2018	30						37
Lgh. dörr	130	2002	40					130	130
El	1 000	2016	50						1 000
Fjärrvärme		2023	45						50
Termostater	37	2010	30						37
Målning trapphus	91	2002	40					100	100
Tvättstuga	116	2000	40	10					116
Källare	25	2017	20	15				25	25+
Energideklaration	8	2019	10				8		8+
Garageport	50	2002	40					50	50
Staket	15	2017	30						15
Bredband	20	2003							
Vindsfönster	5	2020	20					5	5+
Vattenledn. I huset		2005	50						50
Avloppsstammar	381	2002	30					500	
Stamspolning	12	2021	8				12	12	12+
Hiss	1 000					65	1 000		
Gård	300	2017	20					300	
Summa, tkr				35	12	65	2 110	1 944	3 297