



Orgnr: 773200-0463

Bostadsrättsföreningen

Hamngatan 32

652 25 Karlstad



**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hamngatan 32
773200-0463**

**Räkenskapsåret
2024**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hamngatan 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Detta är föreningens 65:e verksamhetsår.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Trätäljan 7 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Trätäljan 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

12st 2 rok
24st 3 rok

Den totala boytan är ca. 2298 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens fastighet har värdeår 1960

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde.

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 2024-05-27 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Malmeström	Ledamot	Ordförande
Ulf Borg	Ledamot	Sekreterare
Gunnel Lundmark	Ledamot	
Martin Lysholm	Ledamot	
Joachim Bäckström	Ledamot	
Solveig Karlsson	Suppleant	
Gunnel Hasslid	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden. Dessutom har ett antal informella överläggningar ägt rum per telefon och informella träffar med styrelsen.

Arvode till styrelsen har utgått med 42 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott, LR Revision	Ordinarie
Bernie Persson	Internrevisor
Anita Eriksson	Suppleant

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-10-03

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Råum´s Maskin AB	Snöröjning
Förenad service	Trappstäd

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Trivselgruppen

Trivselgruppen, som bland annat, tar hand om vår trädgård leds av Maria Andersson. Vi tackar dom för den fina trädgården vi har! Trivselgruppen tar gärna emot flera medlemmar och styrelsen är tacksam för medlemmarnas insatser och intresse.

Antal anställda

Lars Lindström	Vicevärd
Muris Dzanic	Vaktmästare t o m 2024-06-30
Joachim Bäckström	Vaktmästare fr o m 2024-07-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande gjorts:
Bytt armaturer i fastigheten till LED-armaturer.
Gjort stamspolning.
Bytt vattenmätare.

Fastigheten har 277 solpaneler på tillsammans 457 m². Solcellerna producerade under 2024 totalt 51.331 kWh. Av produktionen sålde vi 12.120 kWh.

Föreningens ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkningen. Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024.

Amortering av föreningens låneskuld uppgår för 2024 till 200 tkr.

Avvikande poster i årsredovisningen

Styrelsen i föreningen har, trots rekommendationer från förvaltaren, medvetet valt att avvika från det gällande regelverket K2 (BFNAR 2023:1). Beslutet innebär att vissa kostnader har aktiverats och därefter skrivits av, trots att de enligt regelverket ska klassificeras som underhållskostnader och därmed omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen för räkenskapsåret 2024. De berörda kostnaderna avser utbyte av armaturer till LED-armaturer med rörelsesensorer, till en total kostnad om 168 875 kr.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 3%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 809 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1960. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 946	1 906	1 664	1 611
Resultat efter finansiella poster	-44	25	-229	249
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	774	658	637
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	76,7	82,5	87,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 265	5 352	5 962	6 049
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 265	5 352	5 962	6 049
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	317	108	298
Räntekänslighet (%)	6,5	6,9	9,1	9,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	192	297	144
Soliditet (%)	25,9	25,8	16,9	17,7
Balansomslutning	16 874	17 070	17 056	17 627

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 906	1 491 831	1 682 999	985 775	25 361	4 409 872
Avsättning yttre fond			166 000	-166 000		0
Disposition av föregående års resultat:				25 361	-25 361	0
Årets resultat					-43 701	-43 701
Belopp vid årets utgång	223 906	1 491 831	1 848 999	845 136	-43 701	4 366 171

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	845 137
årets förlust	-43 701
	801 436

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	166 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-18 875
i ny räkning överföres	654 311
	801 436

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 945 674	1 905 790
Övriga rörelseintäkter	3	128 538	414 995
Summa rörelseintäkter		2 074 212	2 320 785
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 041 005	-1 225 064
Övriga externa kostnader		-116 810	-102 079
Personalkostnader	5	-94 028	-87 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 000	-374 645
Summa rörelsekostnader		-1 601 843	-1 789 655
Rörelseresultat		472 369	531 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 325	12 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 395	-518 150
Summa finansiella poster		-516 070	-505 769
Resultat efter finansiella poster		-43 701	25 361
Resultat före skatt		-43 701	25 361
Årets resultat		-43 701	25 361

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 691 957	15 711 207
Byggnadsinventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 691 957	15 711 207
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen lägenhet	8	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		15 691 957	15 711 207
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		19 114	19 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 602	64 276
Summa kortfristiga fordringar		104 289	83 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 078 112	1 275 633
Summa kassa och bank		1 078 112	1 275 633
Summa omsättningstillgångar		1 182 401	1 359 166
SUMMA TILLGÅNGAR		16 874 358	17 070 373

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		223 906	223 906
Förlagsinsatser		1 491 831	1 491 831
Fond för yttre underhåll		1 848 999	1 682 999
Summa bundet eget kapital		3 564 736	3 398 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		845 137	985 776
Årets resultat		-43 701	25 361
Summa fritt eget kapital		801 436	1 011 137
Summa eget kapital		4 366 172	4 409 873

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 100 000	12 300 000
Leverantörsskulder		125 920	71 011
Skatteskulder		5 604	2 064
Övriga skulder		37 929	12 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	238 734	274 991
Summa kortfristiga skulder		12 508 187	12 660 500

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 874 359

17 070 373

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-43 701	25 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		350 000	374 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		306 299	400 006
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 704	-26 471
Förändring av leverantörsskulder		54 909	-18 328
Förändring av kortfristiga skulder		-10 701	-92 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten		333 230	262 905
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-330 750	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-330 750	1 500 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-200 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-1 400 000
Årets kassaflöde		-197 520	362 905
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 275 633	912 728
Likvida medel vid årets slut		1 078 113	1 275 633

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

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.

Tillämpade avskrivningstider;
Plåttak och solceller avskrives på 30 år.
Bergvärmeanläggning på 30 år.
Motorvärmare på 5 år.
Laddstolar avskrives på 10 år.
Byggnad avskrives med 1,2%.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 859 364	1 778 936
Hyror bostäder	0	35 545
Hyror garage och parkeringsplatser	86 310	91 310
	1 945 674	1 905 791

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	83 795	86 613
Fsg. Solcellsel	1 260	5 478
Elavräkning	-14 641	26 356
Övriga intäkter	31 806	101 648
Övernattningslägenhet & l	1 900	2 100
Försäkringsersättning	24 417	192 800
	128 537	414 995

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Lokalvård bolag	45 725	60 573
Rep och underhåll	165 706	328 037
Löpande underhåll hiss	16 951	52 203
El	338 320	357 610
Vatten och avlopp	102 778	83 544
Renhållning	68 633	60 721
Snöröjning	26 169	15 435
Fastighetsförsäkring	40 143	36 154
Sappa	102 310	121 286
Trädgårdskostnader	3 775	9 360
Fastighetsavgift	58 680	61 708
Övriga kostnader	39 997	31 943
Förbrukningsmaterial	309	1 490
Energioptimering	20 445	0
Försäkring	3 096	5 000
Filter	7 968	0
	1 041 005	1 225 064

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Lön fastighetsskötsel	14 400	14 400
Vicevärsarvode/ revisionsarvode	23 004	17 370
Sociala kostnader och andra avgifter	14 624	14 097
Totalt	94 028	87 867

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 996 068	21 996 068
Investeringar	330 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 326 818	21 996 068
Ingående avskrivningar	-6 284 861	-5 934 861
Årets avskrivningar	-350 000	-350 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 634 861	-6 284 861
Utgående redovisat värde	15 691 957	15 711 207
Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
33 200 000	33 200 000	33 200 000
Bokfört värde byggnader	15 511 957	15 531 207
Bokfört värde mark	180 000	180 000
15 691 957	15 711 207	15 711 207

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 245	228 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 245	228 245
Ingående avskrivningar	-228 245	-203 600
Årets avskrivningar	0	-24 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 245	-228 245
Utgående redovisat värde	0	0

Inventarier avser föreningens laddstolpar.

Not 8 Andra långfristiga tillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Egen lägenhet	0	1 649
Försäljningar		-1 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 155	3 035
Sappa	20 412	32 558
Vänerförvaltning AB	17 436	16 895
Bostadsrätterna	5 370	5 370
Upplupna intäkter	1 229	6 418
	84 602	64 276

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,05	2025-05-28	2 300 000
SEB	3,12	2025-06-28	7 800 000
SEB	2,85	2025-09-28	2 000 000
			12 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 100 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 200 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 11 100 000kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	677	4 742
El	42 565	73 323
Upplupna revisionsarvoden	11 091	10 000
Snöröjning	0	1 671
Förskottsbetalda avgifter	174 400	175 465
Renhållning	5 406	5 195
Övriga upplupna kostnader	4 595	4 595
	238 734	274 991

Not 14 Ställda pantar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 900 000	13 900 000
	13 900 000	13 900 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Malmeström
Ordförande

Ulf Borg
Sekreterare

Gunnel Lundmark
Ledamot

Martin Lysholm
Ledamot

Joachim Bäckström
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Bernie Persson
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



År -24 för sign.pdf

(680381 byte)

SHA-512: c6a409db7c7f763863c9453d6293e385834ff
3a5f85e3b6926606a42d68c7ac0b70351732f6814b4f6c
a4580bbdb3ff6e27f9f3d21899201e07ea7f9473ae956

Underskrifter

2025-05-07 15:04:45 (CET)



Gunnel Lundmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 15:07:13 (CET)



Joachim Bäckström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 07:14:55 (CET)



Martin Lysholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 13:58:49 (CET)



Torbjörn Gunnar Malmeström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:31:36 (CET)



Ulf Åke Borg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 09:40:34 (CET)



Bernie Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 07:20:12 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet 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:

26780b28f939f3b5d2d92b752ebf7b4ddc49fa56f37aa789b8c7b4679eae13196b3007206a81915ae7d3e75a2f83517370502d532d4ff1f49f93e80e295c3fd5



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.