

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsgatan i Karlstad

769621-8218

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Edsgatan i Karlstad 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 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens BRF Edsgatan i Karlstad består av en huvudbyggnad med 18 lägenheter och ett Annex med 3 lägenheter samt 3 byggnader med carportar och förråd (totalt 21 lägenheter). Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning/Parkering

1 st 1 rum och kök
6 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök (radhus)
14 st P-platser
15 st Carportar

Den totala boytan är 2 271 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I avtalet ingår en ansvarsförsäkring för styrelse.

Föreningens fastighet är byggd 1939. Ombyggnadsår/värdeår 2015.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhållsplan kommer att upprättas 2025.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Långsiktig underhållsbudget upprättas och målsättning att nå kassakvot på c: a 15 till 20% av årsintäkt.(3 054 000kr)

Kassakvot per 31 december 2024 är 481 010kr.

Omsättning av lån per den 30 november 2025.

Årsavgifter

Från och med den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften från 570 till 957 kr/m² och år. Senare, i september 2023, höjdes den ytterligare till 1 292 kr/m² och år. Den främsta anledningen till dessa höjningar var att styrräntan steg till 4 % under 2023, vilket ledde till att räntan på föreningens lån ökade till 5 %.

I november 2023 omförhandlades lånevillkoren, vilket resulterade i en sänkt ränta på 4,78 %. De två tidigare lånen slogs samman till ett, och lånet bands på två år med start den 30 november 2023.

Årsavgifterna för räkenskapsår 2024 är oförändrade.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2015. För närvarande utgår ingen fastighetskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 050	2 540	1 408	1 349
Resultat efter finansiella poster	-268	-807	-764	1 348
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 292	1 069	570	544
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,7	95,2	91,8	36,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 583	14 731	14 000	13 208
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 583	14 731	14 000	13 208
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	61	-17	952
Räntekänslighet (%)	11,3	13,8	24,6	24,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	158	153	130
Soliditet (%)	56,3	56,2	58,0	57,8
Balansomslutning	76 969	77 569	76 581	71 601

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	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 759 040	4 000 001	68 299	-2 430 075	-808 648	43 588 617
underhåll			55 600	-55 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-808 648	808 648	0
Årets resultat					-267 886	-267 886
Belopp vid årets utgång	42 759 040	4 000 001	123 899	-3 294 323	-267 886	43 320 731

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 294 323
årets förlust	-267 886
	-3 562 209

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	55 600
	-3 617 809
	-3 562 209

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	3 050 009	2 539 833
Övriga rörelseintäkter	3	17 544	9 093
Summa rörelseintäkter		3 067 553	2 548 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-880 161	-943 270
Övriga rörelse kostnader		-76 797	-77 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 721	-784 721
Summa rörelsekostnader		-1 741 679	-1 805 768
Rörelseresultat		1 325 874	743 158
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 593 760	-1 551 806
Summa finansiella poster		-1 593 760	-1 551 806
Resultat efter finansiella poster		-267 886	-808 648
Resultat före skatt		-267 886	-808 648
Årets resultat		-267 886	-808 648

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	76 415 900	77 200 621
Summa materiella anläggningstillgångar		76 415 900	77 200 621
Summa anläggningstillgångar		76 415 900	77 200 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 102	53 333
Summa kortfristiga fordringar		72 102	53 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		481 011	315 369
Summa kassa och bank		481 011	315 369
Summa omsättningstillgångar		553 113	368 702
SUMMA TILLGÅNGAR		76 969 013	77 569 323

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 759 040	42 759 040
Förlagsinsatser		4 000 001	4 000 001
Fond för yttre underhåll		123 899	68 299
Summa bundet eget kapital		46 882 940	46 827 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 294 323	-2 430 075
Årets resultat		-267 886	-808 648
Summa fritt eget kapital		-3 562 209	-3 238 723
Summa eget kapital		43 320 731	43 588 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	33 117 000
Summa långfristiga skulder		0	33 117 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	33 119 000	338 000
Leverantörsskulder		130 299	214 714
Övriga skulder		0	689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	398 983	310 303
Summa kortfristiga skulder		33 648 282	863 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 969 013	77 569 323

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-267 886	-808 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		784 721	784 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		516 835	-23 927
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 769	-9 020
Förändring av leverantörsskulder		-84 415	120 439
Förändring av kortfristiga skulder		87 990	16 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten		501 641	104 164
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 662 009
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 662 009
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-336 000	-338 000
Upptagna lån		0	1 998 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-336 000	1 660 000
Årets kassaflöde		165 641	102 155
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		315 369	213 215
Likvida medel vid årets slut		481 010	315 370

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 på 100 år. Avskrivning på markanläggning 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.

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	2 934 408	2 427 232
Hyror garage och parkeringsplatser	115 600	112 600
	3 050 008	2 539 832

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fsg solel	1 676	2 493
Övernattningslägenhet	10 500	6 600
Övriga intäkter	5 368	0
	17 544	9 093

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	74 205	53 784
Reparation och underhåll	178 596	163 192
Löpande underhåll/hissanläggning	20 857	25 143
El	269 583	240 321
Vatten och avlopp	159 428	119 403
Renhållning	30 490	34 734
Snöröjning	48 856	42 814
Fastighetsförsäkring	40 206	34 459
Sappa	29 288	28 456
Trädgårdskostnader	11 633	26 267
Övriga kostnader	17 020	23 828
Skattereduktion förnybar el	0	3 477
Övriga försäkringar	0	3 438
Projekt	0	143 954
	880 162	943 270

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 816 049	73 354 040
Omklassificeringar		9 462 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 816 049	82 816 049
Ingående avskrivningar	-5 615 428	-4 830 707
Årets avskrivningar	-784 721	-784 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 400 149	-5 615 428
Utgående redovisat värde	76 415 900	77 200 621
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	1 527 000	1 527 000
	18 527 000	18 527 000
Bokfört värde byggnader	72 071 961	72 856 682
Bokfört värde mark	4 343 939	4 343 939
	76 415 900	77 200 621

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	4,78	2025-12-01	33 119 000
			33 119 000
Kortfristig del av långfristig skuld			33 119 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 338 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 31 429 tkr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El dec	36 339	41 397
Snöröjning	0	13 001
Renhållning	3 088	0
Förskottsbetalda avgifter	341 939	234 221
Upplupen revisionskostnad	12 500	12 500
Upplupna utgiftsräntor	4 397	8 885
Påminnelseavgifter	720	300
	398 983	310 304

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 795 000	33 795 000
	33 795 000	33 795 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Barthelsson
Ordförande

Fredrik Johansson
Ledamot

Andreas Gerebäck
Kassör

Kennet Lundgren
Ledamot

Malin Cullberg
Ledamot

Lennart Högberg
Ledamot

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

Rolf Forslund
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



Årsredovisning 24- för sign.pdf

(147134 byte)

SHA-512: 8258e05d8a40b0af77eafc62cbe56b91b5398
09e3271f793fca8b90c1055375e1108996d0ade4bc4318
6071da7e6047f500454b55b4a73aaafdd1c8aa375b309

Underskrifter

2025-03-24 20:36:27 (CET)



Andreas Viktor Gerebäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 14:50:54 (CET)



Fredrik Carl Lennart Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 15:32:30 (CET)



Hans Gunnar Barthelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 16:19:54 (CET)



Hans Lennart Fredrik Högberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 17:50:18 (CET)



Kenneth Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 20:59:44 (CET)



Malin Elisabet Neera Cullberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 13:56:54 (CET)



Rolf Forslund

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:

18400c2dfb6e7507a7b4f78799713c93fee82c6abddfc4079659d4a0307472f5aa469ae71780e5edeaed5b3a12a2492514c0fb8398895de7227bd1522d65f9c2



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.