

Årsredovisning för  
**Brf Banjogatan 1 - 37**  
769641-6994

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Banjogatan 1 - 37, 769641-6994, med säte i Karlstad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 är en äkta bostadsrättsförening med säte i Karlstad. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Bildande och ombildning

Föreningen bildades under året och ombildning från hyresrätter till bostadsrätter genomfördes den 15 september 2025.

Fastigheterna förvärvades i samband med ombildningen från Stiftelsen Karlstadhus. Ombildningsprocessen genomfördes med stöd av Restate AB.

#### Vid ombildningen:

- 30 av 70 lägenheter förvärvades av medlemmar
- Fastigheten finansierades genom medlemsinsatser och banklån hos Solifast

#### Vid räkenskapsårets slut:

- Antal lägenheter: 70
- Antal upplåtna bostadsrätter: 30
- Antal hyresrätter: 35
- Antal vakanser: 5

#### Efter räkenskapsårets utgång:

- 2 lägenheter såldes under början av 2026
- 2 hyresrätter har sagts upp och avflyttas under 2026

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombildning genomfördes den 15 september 2025
- Finansiering säkerställdes via banklån och insatser
- Förvaltningsavtal tecknades med Nordic PM avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsdrift

### Planerade åtgärder

- Takbyte planeras att påbörjas under 2026

### Fastigheten

#### Fastighetsinformation

- Fastighetsbeteckning: Karlstad Vibrafonen 1
- Fastighetsbeteckning: Karlstad Marimban 1
- Byggnadsår: 1982
- Antal byggnader: 14 st byggnader med bostäder i 1-3 våningsplan, en byggnad i ett våningsplan med tvättstuga och driftutrymmen samt 6 st fristående byggnader i ett våningsplan för garage, förråd och sophantering.
- Antal lägenheter i Vibrafonen 1: 27 st
- Antal lägenheter i Marimban 1: 43 st
- Total boyta (kvm): 6 548,5 m<sup>2</sup>
- Boyta Vibrafonen 1 (kvm): 2 480,5 m<sup>2</sup>
- Boyta Marimban 1 (kvm): 4 068 m<sup>2</sup>

- Lokalyta (kvm): 586 m<sup>2</sup> (I huvudsak garage)

### **Underhåll**

Genomfört underhåll:

- Inget underhåll har genomförts under 2025

Planerat underhåll:

- Takbyte (start planerad 2026)

### **Finansiering**

Föreningens fastighet är finansierad genom:

- Medlemsinsatser: 21 682 500,00 kr
- Banklån: 71 067 775,00 kr

Långfristiga lån är upptagna hos Solifast.

### **Medlemmar**

- Antal medlemmar: 43
- Antal överlåtelser under året: 28
- Antal upplåtelser under året: 2

### **Styrelse och revisor**

Styrelse

- Ordförande: Henrik Sandberg
- Ledamöter: Tine Ahlin, Berit Kessler

Revisor

- Ben Heidari, Auktoriserad revisor, Fineasity

## Flerårsöversikt

	Belopp i kr	
	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning (kr)	1 647 477	-
Resultat efter fin.poster (kr)	-562 370	-
Soliditet (%)	22	-
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	152	-
Årsavgifter andel av det totala rörelseintäkterna (%)	26,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	24 642	-
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	10 852	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	-16	-
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	14	-
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	19	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	53	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,4	-
Räntekänslighet (%)	44,8	-

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om -562 370,04 kr för räkenskapsåret. Detta är dock en förväntad effekt av att föreningen befinner sig i ett uppstartsskede efter genomförd ombildning.

Resultatet påverkas främst av räntekostnader om cirka 691 tkr kopplade till finansieringen av fastighetsförvärvet samt avskrivningar enligt K3 om cirka 455 tkr, vilka är redovisningsmässiga och inte påverkar kassaflödet.

Det är viktigt att notera att föreningen trots det redovisade underskottet har god likviditet om cirka 1,8 mkr i kassa samt stabila löpande intäkter, där hyresintäkterna i nuläget överstiger avgiftsintäkterna.

Hyresrätterna bidrar till en god intäktsnivå men innebär samtidigt ett större ansvar för löpande underhåll, då föreningen som hyresvärd ansvarar för reparationer inne i lägenheterna. I takt med att fler lägenheter ombildas till bostadsrätter minskar detta ansvar successivt, vilket bedöms reducera de löpande underhållskostnaderna över tid.

Vid årsskiftet fanns 5 vakanta lägenheter, vilket innebär ett tillfälligt intäktsbortfall. När dessa lägenheter säljs eller hyrs ut förbättras kassaflödet ytterligare.

Under 2026 planeras ombildning av ytterligare cirka 7 lägenheter, vilket tillför nytt eget kapital genom insatser, stärker föreningens balansräkning och skapar möjligheter att minska skuldsättningen eller finansiera framtida underhåll.

Sammantaget innebär detta att det negativa resultatet inte speglar en svag ekonomi, utan är en naturlig konsekvens av föreningens uppstart. Föreningens ekonomi bedöms som stabil med goda förutsättningar att stärkas successivt under kommande år.

### **Not 1 Nyckeltalsdefinitioner**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver i förhållande till balansomslutning.

#### *Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med ytan upplåten bostadsrätt.

#### *Årsavgifter andel av de totala rörelseintäkterna*

Föreningens årsavgifter dividerat med rörelseintäkterna.

#### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*

Föreningens totala skuldsättning dividerat med kvm upplåten med bostadsrätt.

#### *Skuldsättning per kvm totalyta.*

Föreningens totala skuldsättning dividerat med totala antalet kvm.

#### *Sparande per kvm totalyta*

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar och årets kostnad för planerat underhåll) dividerat med totala bostadsytan.

#### *Energikostnad per kvm totalyta*

Föreningens kostnad för el, värme och vatten dividerat med totalytan.

#### *Genomsnittlig skuldränta*

Betalda räntor dividerat med totald låneskuld.

#### *Räntekänslighet*

Föreningens räntegärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Medlemsinsatser			21 682 500	21 682 500
<b>S:a bundet eget kapital</b>			<b>21 682 500</b>	<b>21 682 500</b>
 <i><b>Fritt eget kapital</b></i>				
Årets resultat			-562 370	-562 370
<b>S:a eget kapital</b>			<b>21 120 130</b>	<b>21 120 130</b>

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -562 370, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	-562 370
<b>Summa</b>	<b>-562 370</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 647 477	-
		<u>1 647 477</u>	<u>-</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	4	-247 021	-
Övriga externa kostnader		-816 081	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-455 270</u>	<u>-</u>
<b>Rörelseresultat</b>		129 105	-
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-691 476</u>	<u>-</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-562 370	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-562 370</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-562 370</b></u>	<u><b>-</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	91 978 915	-
		91 978 915	-
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	8	25 000	-
		25 000	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		92 003 915	-
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		99 842	-
Övriga fordringar		1 988	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	-
		101 829	-
<b>Kassa och bank</b>	11	1 767 102	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 868 931	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		93 872 846	-

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		21 682 500	-
		<u>21 682 500</u>	<u>-</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-562 370	-
		<u>-562 370</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 120 130</u>	<u>-</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	71 067 775	-
		<u>71 067 775</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		9 715	-
Leverantörsskulder		280 983	-
Övriga kortfristiga skulder	12	830 046	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	564 197	-
		<u>1 684 941</u>	<u>-</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>93 872 846</u>	<u>-</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		129 105	_____
<b>Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar		455 270	
		<b>584 375</b>	
Erhållen ränta		1	
Erlagd ränta		-691 476	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-107 100</b>	_____
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar		-101 830	
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder		1 684 941	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 476 011</b>	_____
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-92 434 184	_____
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-92 434 184</b>	_____
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsatser		21 682 500	
Återköp av egna aktier		-25 000	
Upptagna lån		71 067 775	_____
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>92 725 275</b>	_____
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 767 102</b>	_____
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 767 102</b>	_____

## Noter

### Not 2 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

År

100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31
Avgift, momsfri	438 810
Hyror, momsfri	1 148 935
Garage, momsfri	53 628
IMD Varmvatten, 25 % moms	23 150
Rabatter Avgifter och Hyror, momsfri	17 048
Öres- och kronutjämning	1,920000
	<b>1 681 572,92</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31
Löpande underhåll	95 385
Förvaltningsarvoden, fast del (Ekonomi, teknik och drift)	151 635
	<b>247 020</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	137 050	
Värme	89 303	
Vatten och avlopp	122 647	
Städning och renhållning	18 548	
Snöröjning	4 976	
Förbrukningsinventarier	18 201	
Programvaror	26 341	
Förbrukningsmaterial	4 512	
Kontorsmaterial	526	
Företagsförsäkring	190 201	
IT-tjänster	20 481	
Konsultarvoden	7 951	
Bankkostnader	40 620	
Advokat- och rättegångskostnader	133 650	
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 074	
<b>Summa</b>	<b>816 081</b>	

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	
<b>Summa</b>	<b>1</b>	

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	691 476	
<b>Summa</b>	<b>691 476</b>	

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Förvärv	25 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	

### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Dotterföretaget A1 eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
-------------------------------	------------------	-----	--------------------

## Not 9 Långfristiga skulder

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering per år	2025-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</b>				
SoliFast Finansiering KB, 756357	2028-09-15	3,26	-	30 000 000
SoliFast Finansiering KB, 377052	2030-09-15	3,43	-	10 000 000
SoliFast Finansiering KB, 316738	3 mån rörligt		-	31 067 775
			-	<b>71 067 775</b>

### **Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen**

Övriga skulder till kreditinstitut

-

### **Ställda säkerheter för övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	71 067 775	
	<b>71 067 775</b>	

## Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Nyanskaffningar	92 434 185	
Vid årets slut	92 434 185	
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Årets avskrivning	-455 270	
Vid årets slut	-455 270	

<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>	_____	_____
Vid årets slut		

<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>	_____	_____
Vid årets slut		

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>91 978 915</b>	
---------------------------------------	-------------------	--

<b>Varav mark</b>	<b>17 998 190</b>	
-------------------	-------------------	--

**Taxeringsvärde**

*MARIMBAN 1*

Taxeringsvärde Byggnad	35 000 000	
Taxeringsvärde Mark	8 600 000	

*VIBRAFONEN 1*

Taxeringsvärde Byggnad	22 475 000	
Taxeringsvärde Mark	5 477 000	

**71 552 000**

**Not 11 Kassa och bank**

2025-12-31

Nordea, Plusgirokonto	1 767 101
-----------------------	-----------

**1 767 101**

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2025-12-31

2024-12-31

**Övriga kortfristiga skulder**

Reasteate ombildning	821 377	_____
----------------------	---------	-------

**821 377**

**Förutbetalda intäkter**

Avgifter och hyror 2026	562 871	
-------------------------	---------	--

**562 871**



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-22  
Stockholm

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

---

Henrik Sandberg  
Styrelseordförande

---

Tine Ahlin  
Styrelseledamot

---

Berit Kessler  
Styrelseledamot

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

---

Ben Heidari  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende