

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Karlhem**

725000-1471



Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Karlhem med organisationsnummer 725000-1471 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Norköping, 2025-05-10

Styrelseledamot

Mats Persson  


## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlhem, 725000-1471, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrköping, äger och förvaltar fastigheten NORRKÖPING JÄGAREN 7 i Norrköpings kommun. Marken innehas som äganderätt. Fastigheten förvärvades och bildades 1934.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Kommentar räkenskapsåret 2024

Föreningen gör en förlust under 2024. Förlusten beror i hög utsträckning på att oförutsedda reparationer uppkommit.

Föreningen har tagit upp nytt lån och höjt avgifterna, Styrelsen bedömer att föreningen kommer att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har 1 bostadsrätt överlåtit.

Ökade energipriser under verksamhetsåret har påverkat kostnaderna i föreningen.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	910 505	863 412	872 808	864 277
Resultat efter finansiella poster	-284 069	-191 606	-58 838	71 526
Soliditet, %	5	12	17	17
Årsavgift per kvadratmeter, kr/m <sup>2</sup>	587	547		
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter, %	85	81		
Skuldsättning per kvadratmeter,kr	2 635	2 480		
Energikostnad per kvadratmeter, kr /m <sup>2</sup>	296	268		
Räntekänslighet, %	5	5		
Sparande per kvadratmeter, kr/m <sup>2</sup>	-	-		

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Skuldsättning per kvadratmeter - Detta nyckeltal visar bostadsrättsföreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek.

Energikostnad per kvadratmeter - Detta nyckeltal visar föreningens kostnader för energi (el,vatten,värme) med hänsyn till byggnadens storlek.

Räntekänslighet - Detta nyckeltal visar hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1 %.

Sparande per kvadratmeter - Detta nyckeltal anger hur stort överskott bostadsrättsföreningen skapar under ett år, justerat för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer, med hänsyn till byggnadens storlek.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	63 000	246 374	397 042	
Disposition enl stämmobeslut			-191 606	
Avsättning underhållsfond		20 000		
Årets resultat				-284 069
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>63 000</b>	<b>266 374</b>	<b>205 436</b>	<b>-284 069</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	205 436
Årets resultat	-284 070
Totalt	-78 634
Balanseras i ny räkning	-78 634

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		910 505	863 412
Övriga rörelseintäkter		-	27 873
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>910 505</b>	<b>891 285</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-965 722	-870 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 624	-48 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 014 346</b>	<b>-918 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-103 841</b>	<b>-27 594</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	273
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-180 316	-164 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-180 228</b>	<b>-164 012</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 069</b>	<b>-191 606</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-284 069</b>	<b>-191 606</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 069</b>	<b>-191 606</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	4 194 303	4 242 927
Summa materiella anläggningstillgångar		4 194 303	4 242 927
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 194 303	4 242 927
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		17 340	13 848
Övriga fordringar		-4 495	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 155	36 342
Summa kortfristiga fordringar		51 000	50 254
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		121 460	112 534
Summa kassa och bank		121 460	112 534
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		172 460	162 788
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 366 763	4 405 715

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		329 978	309 978
Summa bundet eget kapital		329 978	309 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 436	397 042
Årets resultat		-284 069	-191 606
Summa fritt eget kapital		-98 633	205 436
<b>Summa eget kapital</b>		<b>231 345</b>	<b>515 414</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	3 907 488	3 676 604
Summa långfristiga skulder		3 907 488	3 676 604
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		202 094	100 373
Skatteskulder		-	1 871
Övriga skulder		39 116	39 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-13 280	72 337
Summa kortfristiga skulder		227 930	213 697
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 366 763</b>	<b>4 405 715</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-284 069	-191 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	60 938	74 217
	-223 131	-117 389
Betald skatt	-1 871	1 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-225 002</b>	<b>-115 753</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-746	7 274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 790	46 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-221 958</b>	<b>-62 183</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	270 000	
Amortering av låneskulder	-39 116	-39 116
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>230 884</b>	<b>-39 116</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 926</b>	<b>-101 299</b>
Likvida medel vid årets början	112 534	213 832
Likvida medel vid årets slut	121 460	112 533

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 Januari 2016

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-180 316	-164 285
<b>Summa</b>	<b>-180 316</b>	<b>-164 285</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 618 080	4 618 080
	4 618 080	4 618 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-375 153	-326 529
-Årets avskrivning enligt plan	-48 624	-48 624
	-423 777	-375 153
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 194 303</b>	<b>4 242 927</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Stadshypotek AB - 4,34%	848 211
Stadshypotek AB - 3,75%	270 000
Stadshypotek AB - 3,75%	1 052 233
Stadshypotek AB - 3,82%	436 590
Stadshypotek AB - 3,96%	1 339 500
	<b>3 946 534</b>

Under kommande år ska föreningen amortera 39 116 kr varvid den summan bedöms som kortfristig

låneskuld

## Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### **Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	3 950 000	3 914 600

### Underskrifter

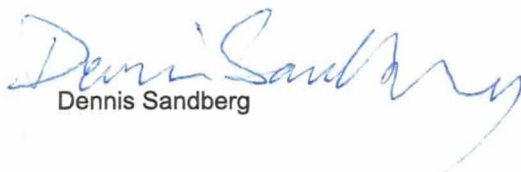
Ort och Datum *Norrköping 2025-04-29*



Helen Melchersson



Peter Svensson



Dennis Sandberg



Mats Persson

*Tindra Jedby Grassman*  
Tindra Jedby

Föreningsvald Revisor

Min Revisionsberättelse har lämnats in:

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma