

Årsredovisning

BF Mariedal 8 UPA
773200-0638



Styrelsen för Brf Mariedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Bävern 8, Karlstad består av ett flerbostadshus med totalt 38 bostadsrättslägenheter samt en hyresrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning brf:

3 st 1 rum och kök
26 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 596 kvm för bostadsrätterna och 35 kvm för hyresrätten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m.m. kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Föreningen har en underhållsplan genom HSB som reviderades senast 2023. Omfattar planerat underhåll 10 år framåt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joakim Haggärde	Ordförande
Monalena Byström	Sekreterare
Alma Eriksson	Ledamot
Matilda Svensson	Ledamot
Thomas Söderberg	Kassör
Lucia Paulenco	Suppleant
Maria Rönnerfjäll	Suppleant

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

Arvode till styrelsen har utgått med 55 272 kronor exkl. sociala avgifter.

Revisor

Stefan Mott

LR Revision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt åtta överlåtelser skett. Samtliga hyresrätter är uthyrda. Föreningen har vid årets slut 46 medlemmar.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört fönsterbyte av vindsvåningarna.
I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift var ca 838 kr per kvm.

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1987. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1724 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 226	2 095	2 068	2 064
Resultat efter finansiella poster	-2 342	-462	368	259
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	838	786	776	774
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 587	5 052	5 088	5 124
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 662	5 120	5 157	5 193
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	135	261	249
Räntekänslighet (%)	6,8	6,5	6,6	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	271	203	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,5	96,7	97,4	96,4
Balansomslutning	27 052	15 417	15 895	15 599
Soliditet (%)	43,1	9,2	11,8	9,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört omfattande underhållsåtgärder, vilket är en förklaring till det negativa resultatet. Under året har föreningens fastighetsmark skrivits upp med ca 12,5 mkr för att stärka det Egna kapitalet. Föreningens ekonomi är fortsatt god med en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående saldo	1 585 730	0	960 065	-669 928	-461 545	1 414 322
Uppskrivning av mark		12 575 000				12 575 000
Disposition av föregående års resultat:				-461 545	461 545	0
Uttag yttre fond			-468 000	468 000		0
Årets resultat					-2 341 904	-2 341 904
Utgående saldo	1 585 730	12 575 000	492 065	-663 473	-2 341 904	11 647 418

Kolumnen medlemsinsatser avser inbetalda insatser på 751 871 kr och upplåtelseavgifter på 833 859 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-663 474
årets förlust	-2 341 904
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 005 378

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

behandlas så att

ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-492 000
i ny räkning överföres	-2 513 378

Att balansera i ny räkning **-3 005 378**

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 226 334	2 095 308
Övriga rörelseintäkter		25 824	14 778
Summa rörelseintäkter		2 252 158	2 110 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 900 181	-1 945 962
Övriga externa kostnader	4	-161 303	-198 405
Personalkostnader	5	-70 767	-71 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 657	-226 657
Summa rörelsekostnader		-4 358 908	-2 442 317
Rörelseresultat		-2 106 750	-332 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 935	34 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 089	-163 578
Summa finansiella poster		-235 154	-129 314
Resultat efter finansiella poster		-2 341 904	-461 545
Resultat före skatt		-2 341 904	-461 545
Årets resultat		-2 341 904	-461 545

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 651 799	11 280 799
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 477 288	1 499 945
Summa materiella anläggningstillgångar		25 129 087	12 780 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	27 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	27 908
Summa anläggningstillgångar		25 129 087	12 808 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		488	573
Övriga fordringar		34 751	39 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	239 354	149 099
Summa kortfristiga fordringar		274 593	189 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 648 460	2 418 872
Summa kassa och bank		1 648 460	2 418 872
Summa omsättningstillgångar		1 923 053	2 608 525
SUMMA TILLGÅNGAR		27 052 140	15 417 177

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		751 871	751 871
Förlagsinsatser		833 859	833 859
Uppskrivningsfond		12 575 000	0
Reservfond		243 027	243 027
Fond för yttre underhåll		249 038	717 038
Summa bundet eget kapital		14 652 795	2 545 795

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-663 474	-669 929
Årets resultat		-2 341 904	-461 545
Summa fritt eget kapital		-3 005 378	-1 131 474
Summa eget kapital		11 647 417	1 414 321

Långfristiga skulder

Fastighetslån	9	11 705 300	0
Summa långfristiga skulder		11 705 300	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 993 740	13 292 780
Leverantörsskulder		343 813	330 847
Skatteskulder		11 246	0
Övriga skulder		21 536	33 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	329 088	345 975
Summa kortfristiga skulder		3 699 423	14 002 856

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 052 140

15 417 177

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 341 904

-461 545

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

226 657

226 657

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-2 115 247

-234 888

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-10 159

-573

Förändring av kortfristiga fordringar

-74 781

-34 061

Förändring av leverantörsskulder

12 966

159 720

Förändring av kortfristiga skulder

-17 359

-81 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 204 580

-191 732

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

27 908

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

27 908

0

Finansieringsverksamheten

Amortering & upptagna lån

1 406 260

-93 740

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 406 260

-93 740

Årets kassaflöde

-770 412

-285 472

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 418 872

2 704 345

Likvida medel vid årets slut

1 648 460

2 418 873

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Fastighetens mark har skrivits upp med 12 575 000 kr vilket är i enlighet med god redovisningssed. Ingen avskrivning sker på uppskrivning av mark.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 174 359	2 041 308
Hyror bostäder	51 975	54 000
Summa	2 226 334	2 095 308

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	87 997	41 903
Lokalvård bolag	30 733	63 600
Fastighetsskötsel beställda	269 048	39 284
Filter	0	66 743
Rep och underhåll	161 779	122 626
Löpane underhåll hiss	77 747	46 969
El	102 275	105 868
Värme	324 606	327 418
Vatten och avlopp	125 432	279 554
Energioptimering	46 452	29 542
Renhållning	52 608	60 401
Snöröjning	0	119
Fastighetsförsökring	72 221	69 115
Bevakning	8 988	3 178
Comhem	109 910	106 981
Trädgårdskostnader	3 717	4 409
Övriga driftskostnader	10 473	27 845
Telefon och porto	6 510	7 098
Fastighetsavgift	101 990	74 840
Planerat underhåll	2 307 696	468 469
3 900 182	1 945 962	

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	12 422	10 924
Förvaltningskostnader avt	73 968	71 516
Förvaltningskostnader bes	27 709	15 555
Övrig administration	30 054	18 306
Förbrukningsinventarier	0	82 104
Konsultkostnader	17 150	0
Summa	161 303	198 405

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelseearvode	55 272	51 570
Sociala kostnader	13 795	14 323
Fastighetsskötsel/extraarbete	1 700	5 400
Totalt	70 767	71 293

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 956 299	14 956 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 956 299	14 956 299
Ingående avskrivningar	-3 675 500	-3 471 500
Årets avskrivningar	-204 000	-204 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 879 500	-3 675 500
Årets uppskrivningar	12 575 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 575 000	0
Utgående redovisat värde	23 651 799	11 280 799
Taxeringsvärden byggnader	28 415 000	26 029 000
Taxeringsvärden mark	12 950 000	12 950 000
Summa	41 365 000	38 979 000
Bokfört värde byggnader	10 701 799	10 905 799
Bokfört värde mark	12 950 000	375 000
Summa	23 651 799	11 280 799

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 986 747	1 986 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 986 747	1 986 747
Ingående avskrivningar	-486 802	-464 145
Årets avskrivningar	-22 657	-22 657
Utgående ackumulerade avskrivningar	-509 459	-486 802
Utgående redovisat värde	1 477 288	1 499 945

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 132	72 221
Fastighetsskötsel	35 810	6 716
Tele 2	27 145	26 753
Vänerförvaltning AB	20 209	19 617
Förutbetalda räntekostnader	26 219	0
Amortering	18 435	18 435
Övrigt	16 025	5 357
Upplupna ränteintäkter	22 379	0
	239 354	149 099

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Handelsbanken	3,09	2029-01-30	4 700 000
Handelsbanken	2,68	2028-10-30	7 079 040
Handelsbanken	2,6	2026-03-03	2 920 000
Summa			14 699 040
Kortfristig del av långfristig skuld			2 993 740
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			11 705 300

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 14 230 340 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Lokalvård	0	6 000
El	8 409	14 185
Värme	44 167	43 553
Renhållning	6 288	6 314
Föskottsbetalda avgifter	250 971	251 028
Upplupen ränta	0	23 515
Påminnelseavgifter	180	1 380
Underhåll	19 073	0
	329 088	345 975

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 746 000	14 503 000
Summa	14 746 000	14 503 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-22

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Haggärde
Ordförande

Monalena Byström
Sekreterare

Thomas Söderberg
Kassör

Alma Eriksson
Ledamot

Matilda Svensson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(7323452 byte)
SHA-512: dc7ed09e75ffff658b2429412927ab8969821
8fb67b63cf876cf2c7a33186ca177635da1f9be63121a8
b4342d7a61cc3a5e56f74729691a4afc9c8286245b1d3

Underskrifter

2026-04-24 11:21:54 (CET)



Alma Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:48:13 (CET)



Joakim Haggärde

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 09:51:07 (CET)



Matilda Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 11:24:57 (CET)



Monalena Byström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 09:08:19 (CET)



Thomas Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 11:27:52 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

dcafa3af7a3c8d4c62b2f426f83911fd8891adc2d3b2cb11dff8593ccaa6dabbe219ee59f7b2f27b7148ea84f051723ed7ee31188a8e7b7a0092b275f021693



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.