

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1 - 3
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6 - 7

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt

Föreningen äger fastigheten Dione 7 i Karlstads kommun. På fastigheten finns en byggnad som byggdes 1955 och innehåller 18 lägenheter, 14 st 2:or, 2 st 4:or och 2 st 1:or. Den totala bostadsarean är 1 058 kvm.

Dessutom tillkommer 4 garage och 10 parkeringsplatser med eluttag samt 4 parkeringsplatser med laddstolpar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Daniella Kresnik	ordförande
Kent Eriksson	sekreterare
Anton Henriksson	ledamot

Suppleanter

Gustav Willman Borvik

Revisorer

Zenita Bergström	ordinarie
Simon Ajemark	ordinarie
Nathalie Kresnik	suppleant

Valberedning

Elisabeth Jansson

Möten

Ordinare föreningsstämma avhölls den 3 mars.

Styrelsen har hållit två protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningen har normalstadgar för bostadsrättsförening som är antagna 2009.

2018 gjordes stadgeändringar på grund av lagändring.

Medlemmar

Under 2025 gjordes följande överlåtelse:

- Lgh A 5 till Melker Gustavsson
- Lgh B 1 till Eva Gustafsson
- Lgh B 6 till Marcus Krameus
- Lgh C 1 till Therese och Magnus Danielsson

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg som gäller för samtliga medlemmar. Detta tillägg kan även finnas med i hemförsäkringen, vilket kan innebära en onödig dubbelförsäkring.

Fastighetens taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 8 761 000 kr

Förvaltningsberättelse

Föreningens ekonomi

Lägenhetsavgifterna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fastighetslån är placerat i Länsförsäkringar Bank

Räntesats f n: 2,80 % Rörlig ränta

Lånebelopp 2025-12-31: 823 828 kr

Räntekänslighet

Vid 1 % högre ränta ökar föreningens räntekostnad med 8 kr per kvm som kan innebära en höjning av årsavgifterna med 1,5 %.

Övrig information

Under året har väsentliga förbättringar av utemiljön gjorts genom asfaltering av parkeringsplatserna, utbyte av staketet runt tomten och upprustning av plattläggningen.

Ekonomisk flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	600 632	600 992	576 800	544 911	527 913
Årets resultat före fondändringar	- 423 085	109 677	109 250	- 58 258	- 33 854
Soliditet	18%	39%	33%	27%	29%
Årsavgift i kr per kvm bostadsyta	477	479	468	440	435
Fastighetslån i kr per kvm bostadsyta	778	835	892	949	1 005
Räntekostnad i kr per kvm bostadsyta	27	41	37	15	13
Sparande per kvm bostadsyta	- 346 kr	157 kr	157 kr	- 7 kr	15 kr
Energikostnad per kvm bostadsyta	244 kr	220 kr	200 kr	203 kr	191 kr

Kassaflödesanalys 1 januari 2025 - 31 december 2025

Årets resultat	-423 085
Avskrivningar	56 642
Kassaflöde löpande verksamhet	-366 443
Förvärv av anläggningstillgångar	0
Kassaflöde investeringar	0
Amortering av lån	-60 000
Kassaflöde finansiering	-60 000
Årets kassaflöde	-426 443

Ekonomisk redovisning

Föreningens resultat- och balansräkning inklusive specificerad information bifogas.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr:

Balanserat resultat	70 648
Årets resultat	- 423 085
Summa	- 352 437

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfonden	- 50 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	450 000
Att i ny räkning överföra	47 563

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Intäkter**Rörelseintäkter**

Årsavgifter, hyror och övrigt	<u>600 632</u>	<u>600 992</u>
Summa intäkter	600 632	600 992

Kostnader

Övriga kostnader	Not 2	922 533	384 888
Personalkostnader	Not 3	33 817	31 969
Avskrivningar	Not 4	<u>56 642</u>	<u>56 642</u>
Summa kostnader		1 012 992	473 499

Resultat före finansiella poster	-412 360	127 493
---	-----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter	17 541	25 514
Räntekostnader	<u>-28 266</u>	<u>-43 330</u>
Summa finansiella poster	-10 725	-17 816

Resultat efter finansiella poster	-423 085	109 677
--	-----------------	----------------

Årets resultat	-423 085	109 677
-----------------------	-----------------	----------------

	2025-01-01	2024-01-01
Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Not 4

Byggnad	633 298	676 840
Tvättstugeutrustning	<u>52 397</u>	<u>65 497</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>685 695</u>	<u>742 337</u>

OmsättningstillgångarKortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	1 936	5 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>23 126</u>	<u>21 924</u>
	25 062	27 893

Not 5

Kassa och bank

Bank	<u>400 150</u>	<u>834 909</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>425 212</u>	<u>862 802</u>

Summa tillgångar	1 110 907	1 605 139
-------------------------	------------------	------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 6

Bundet eget kapital

Grundavgifter	32 600	32 600
Underhållsfond, fastighetsunderhåll	<u>520 000</u>	<u>370 000</u>
	552 600	402 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	70 648	110 971
Årets resultat	<u>-423 085</u>	<u>109 677</u>
	-352 437	220 648

Summa eget kapital	<u>200 163</u>	<u>623 248</u>
---------------------------	-----------------------	-----------------------

SkulderLångfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	<u>823 828</u>	<u>883 828</u>
Summa långfristiga skulder	823 828	883 828

Kortfristiga skulder

Förutbetalda lägenhetsavgifter och hyror	46 200	41 855
Leverantörsskulder	0	18 277
Övriga kortfristiga skulder	3 760	2 232
Källskatt och arbetsgivaravgifter	14 373	13 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>22 583</u>	<u>22 180</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>86 916</u>	<u>98 063</u>

Not 7

Summa eget kapital och skulder	1 110 907	1 605 139
---------------------------------------	------------------	------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 366 900	2 366 900
------------------------	-----------	-----------

Noter till resultat och balansräkningen

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:		Ingångsår	Helt avskrivet
Byggnad och mark, ursprungsvärden	75 år	1956	År 2030
Byggnad, renoveringar	50 år	1993	År 2042
Tvättstugeutrustning	10 år	2020	År 2029

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Övriga kostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	517 742 kr	4 087 kr
El	32 614 kr	29 301 kr
Värme	156 770 kr	147 760 kr
Vatten och avlopp	68 471 kr	55 462 kr
Trappstädning	35 926 kr	35 487 kr
Laddpunkter för elbil	1 500 kr	1 500 kr
Renhållning	16 978 kr	16 785 kr
Fastighetsförsäkring	21 450 kr	20 298 kr
Bredband	7 200 kr	7 200 kr
Förbrukningsinventarier och material	4 247 kr	7 293 kr
Fastighetsskatt	27 635 kr	27 081 kr
Ekonomisk förvaltning	31 000 kr	30 500 kr
Övriga externa kostnader	- kr	800 kr
Administrationskostnader	1 000 kr	1 334 kr
Summa övriga kostnader	922 533 kr	384 888 kr

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	17 550 kr	17 190 kr
Fastighetsskötare	5 880 kr	5 730 kr
Föreningens revisorer	2 337 kr	1 719 kr
Valberedning	1 764 kr	1 719 kr
Arbetsgivareavgifter	6 286 kr	5 611 kr
Summa personalkostnader	33 817 kr	31 969 kr

Not 4 Avskrivningar

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad och mark		
Anskaffningsvärde	2 381 653 kr	2 381 653 kr
Ackumulerad avskrivning	- 1 704 813 kr	- 1 661 271 kr
Årets avskrivning	- 43 542 kr	- 43 542 kr
Bokfört värde	633 298 kr	676 840 kr
Tvättstugeutrustning		
Anskaffningsvärde	112 601 kr	112 601 kr
Ackumulerad avskrivning	- 47 104 kr	- 34 004 kr
Årets avskrivning	- 13 100 kr	- 13 100 kr
Bokfört värde	52 397 kr	65 497 kr

Noter till resultat och balansräkningenNot 5 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	23 126 kr	21 924 kr

Not 6 **Eget kapital**

	<u>Grund-</u>	<u>Fond för yttre</u>	<u>Balanserad</u>	<u>Årets</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2024-12-31	32 600	370 000	110 971	109 677	623 248
<u>Resultatdisposition</u>					
Reservering till fond för fastighetsunderhåll		150 000		-150 000	
Ianspråktagande av fond för fastighetsunderhåll					
Årets resultat				-423 085	-423 085
Eget kapital 2025-12-31	32 600	520 000	110 971	-463 408	200 163

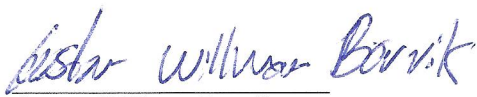
Not 7 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Hysesintäkt från Telia	22 583 kr	22 180 kr

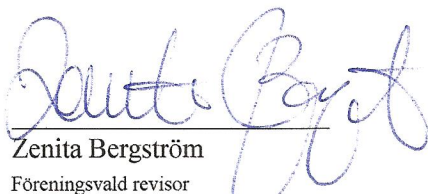
Årsredovisningen färdigställdes den 2 februari 2026

Underskrifter

Karlstad den 2 februari 2026


Daniella Kresnik
Kent Eriksson
Gustav Willman Borvik

Vår revisionsberättelse avlämnades den

6/2-2026
Zenita Bergström
Föreningsvald revisor
Simon Ajemark
Föreningsvald revisor