

Årsredovisning

BRF Karlbo nr 1

782000-0326

Styrelsen för BRF Karlbo nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Karlbo 1:66 som bebyggdes 1947.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Ordförande

Göran Häggström, 2023-2025

Ledamot

Robert Söderholm, 2024-2026

Ledamot

Ann-Marie Nyström, 2023-2025

Suppleant

Ulrika Brorsson, 2024-2025

Revisorer

Ordinarie

Bertil Lexell, 2024-2025

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Ersättning till styrelsen har utgått med 8 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 2 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 1 008 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 18 lägenheter:

6 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Dessutom finns 18 p-platser med motorvärmare samt 1 garage för förvaring.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 3 365 tkr (2 730 tkr).
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av
1 724 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder.
För Karlbo nr 1 blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Under året har det skett 4 st överlåtelser, samt ingen andrahandsuthyrning.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-13.
Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1947-02-08.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.
Genomsnittlig avgift uppgår till 797 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	827 088	835 520	811 371	811 368
Resultat efter finansiella poster	18 385	-22 429	67 875	129 640
Soliditet %	30	28	28	26
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	797	806		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	96	97		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 194	3 363		
Sparande (kr) per kvadratmeter	174	136		
Räntekänslighet %	4	4		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	378	370		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 540	1 403 688		-22 429	1 414 799
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-22 429	22 429	0
Årets resultat				18 385	18 385
Belopp vid årets utgång	33 540	1 403 688	-22 429	18 385	1 433 184

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-22 429
Årets resultat	18 385
Yttre fonden	1 403 688
<i>Summa</i>	<i>1 399 644</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden före avsättning	1 403 688
Balanseras i ny räkning	-4 044
<i>Summa</i>	<i>1 399 644</i>

I väntan på att en underhållsplan upprättas,

föreslår styrelsen att årets vinst 18 385 kr används för att balanseras i ny räkning för att täcka tidigare års förlust.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	827 088	835 520
Övriga rörelseintäkter		6 500	—
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		833 588	835 520
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-577 409	-637 071
Personalkostnader	4	-32 590	-33 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 829	-159 904
Summa rörelsekostnader		-766 828	-830 302
Rörelseresultat		66 760	5 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 454	26 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 829	-54 541
Summa finansiella poster		-48 375	-27 647
Resultat efter finansiella poster		18 385	-22 429
Resultat före skatt		18 385	-22 429
Årets resultat		18 385	-22 429

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 030 799	4 168 443
Inventarier, verktyg och installationer	6	57 554	76 738
Summa materiella anläggningstillgångar		4 088 353	4 245 181
Summa anläggningstillgångar		4 088 353	4 245 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 994	3 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 364	89 939
Summa kortfristiga fordringar		81 358	93 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		656 519	629 274
Summa kassa och bank		656 519	629 274
Summa omsättningstillgångar		737 877	722 797
SUMMA TILLGÅNGAR		4 826 230	4 967 978

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 540	33 540
Fond för yttre underhåll	1 403 688	1 403 688
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 437 228</i>	<i>1 437 228</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-22 429	–
Årets resultat	18 385	-22 429
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 044</i>	<i>-22 429</i>

Summa eget kapital	1 433 184	1 414 799
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	3 049 812	3 219 664
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder		3 049 812	3 219 664
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	169 852	169 852
Leverantörsskulder		58 716	55 947
Skatteskulder		1 713	–
Övriga skulder		36 698	36 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 255	71 580

Summa kortfristiga skulder		343 234	333 515
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 826 230	4 967 978
---------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	66 760	5 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	156 829	159 904
Erhållen ränta	16 454	26 894
Erlagd ränta	-64 829	-54 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 214	137 474
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 164	-3 408
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	9 719	2 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 097	136 989
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-95 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-95 923
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-169 852	-169 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 852	-169 852
Årets kassaflöde	27 245	-128 786
Likvida medel vid årets början	629 273	758 059
Likvida medel vid årets slut	656 518	629 273

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024/2025	2023/2024
	Årsavgifter	803 103	812 138
	Hyra parkering/garage	24 000	23 400
	Öres- och kronutjämning	-15	-18
	Summa	827 088	835 520

Not 3	Övriga externa kostnader	2024/2025	2023/2024
	Elavgifter	30 947	23 868
	Värmeavgifter	305 694	297 748
	Sotning	-	25 881
	Vattenavgifter	44 327	51 457
	Renhållning	28 821	53 088
	Reparation och underhåll	27 564	52 232
	Övriga fastighetskostnader	-	225
	Fastighetsavgift	10 095	8 190
	Försäkringar	23 963	21 431
	Kabel TV	66 366	61 176
	Fastighetsskötsel	994	4 379
	Förvaltningskostnader	27 485	26 123
	Div övriga kostnader	4 153	6 523
	Inre reparationsfond	2 000	2 000
	Extern revisor	5 000	2 750
	Summa	577 409	637 071

Not 4	Personalkostnader	2024/2025	2023/2024
	Arvode till styrelse	8 000	8 000
	Löner	18 447	20 163
	Sociala avgifter	7 036	5 152
	Fora	-893	12
	Summa	32 590	33 327

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	7 266 313	7 266 313
	Utgående anskaffningsvärden	7 266 313	7 266 313
	Ingående avskrivningar	-3 097 870	-2 957 151
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-137 644	-140 719
	Utgående avskrivningar	-3 235 514	-3 097 870
	Redovisat värde	4 030 799	4 168 443
		2025	2024
	Taxeringsvärde byggnad	2 441 000	2 070 000
	Taxeringsvärde mark	924 000	660 000

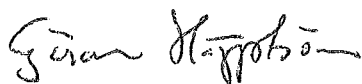
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	256 111	160 188
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	95 923
	Utgående anskaffningsvärden	256 111	256 111
	Ingående avskrivningar	-179 373	-160 188
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-19 185	-19 185
	Omräkningsdifferenser	1	–
	Utgående avskrivningar	-198 557	-179 373
	Redovisat värde	57 554	76 738

Not 7	Långfristiga skulder				
	Lån	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Swedbank Hypotek 2559633355	4,269%	250915	24 600	104 800
	Swedbank Hypotek 2855791097	4,185%	250828	85 252	369 864
	Swedbank Hypotek 2953387012	1,450%	260225	60 000	2 745 000
	Summa			169 852	3 219 664
	Varav kortfristig del				169 852
	Varav långfristig del				3 049 812

Not 8	Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
	Fastighetsinteckningar	4 050 000	4 050 000
	Summa ställda säkerheter	4 050 000	4 050 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025-



Göran Häggström



Robert Söderholm



Ann-Marie Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-07.



Bertil Lexell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlbo nr 1
Org nr 782000-0326

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Karlbo nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 3 september 2025

Bertil Lexell
Revisor