

Årsredovisning
för
Brf Skorpionen 6

769630-2293

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Skorpionen 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-08-13.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet Skorpionen 6, med gatuadress Wibeligatan 2 A-D byggdes 1959 och genomgick en omfattande renovering 2004. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten har en total yta enligt den ekonomiska planen på 980 m². Bostadsarean uppgår till 980 m² fördelat på 16 st lägenheter, varav 16 st är bostadsrätter per bokslutsdagen, vilket är detsamma som föregående år.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

8 st. 3 rum och kök

8 st. 1 rum och kök

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Lundh

Ordförande

Petra Ottosson

Ledamot

Catarina Holmström

Ledamot

Per Angelin

Ledamot

Hans Eriksson

Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

2026

2026

2026

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året betalats ut enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Suzanne Orgum

2026

Valberedning

Olof Rhodiner

2026

Mikael Lundh

2026

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Tele2	TV och bredband
Karlstads Energi	El, fjärrvärme och renhållning
Karlstads Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Värmland	Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 117 454 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

I januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %. Beslut har fattats att höja avgifterna med 5 % fr.om årsskiftet 2026. Värme, vatten, tv och bredband ingår i årsavgifterna för alla lägenheter. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043.

Reparationer och underhåll

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört löpande underhålls- och reparationsåtgärder. Dessa har bland annat omfattat reparation av den gemensamma tvättmaskinen samt åtgärder avseende fasaden.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	24
Under året avgående medlemmar	-1
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	25

Under året har 1 st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	955	899	842	789
Resultat efter finansiella poster	-117	-399	-175	-225
Balansomslutning	31 777	32 143	32 477	32 795
Soliditet (%)	55,0	55,0	55,0	55,0
Kassalikviditet (%)	45,0	-	-	-
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	938	-	-	-
Årsavgift/totala intäkter i %	96	96	95	96
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	14 332	14 447	14 549	14 651
Skuldsättning/kvm totalyta	14 332	14 447	14 549	14 651
Sparande/kvm	165	-121	140	53
Energikostnad/kvm totalyta	217	204	189	193
Räntekänslighet i %	15	16	18	19

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Förlusten påverkas även av tidigare räntehöjningar under de senaste åren, Som åtgärd har föreningen höjt årsavgiften delvis 2025 med 6 % och delvis årsskiftet 2026 med 5 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	19 435 000	299 331	-1 727 045	-398 662
Balansering fg. års resultat			-398 662	398 662
Årets avs. till yttre fond		43 800	-43 800	
Årets resultat				-117 454
Eget kapital 2025-12-31	19 435 000	343 130	-2 169 507	-117 454

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-2 125 707
Årets avsättning till underhållsfond	-43 800
årets förlust	-117 454
	-2 286 961

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 286 961
	-2 286 961

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	953 750	899 491
Övriga rörelseintäkter		1 571	919
Summa rörelseintäkter		955 321	900 410
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-27 584	0
Driftskostnader	3	-289 808	-553 574
Övriga externa kostnader	4	-137 170	-89 371
Personalkostnader och arvoden	5	-22 382	-5 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-279 608	-279 607
Summa rörelsekostnader		-756 552	-927 571
Rörelseresultat		198 769	-27 160
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 223	-371 502
Summa finansiella poster		-316 223	-371 502
Resultat efter finansiella poster		-117 454	-398 662
Årets resultat		-117 454	-398 662

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 617 682	31 897 290
Summa materiella anläggningstillgångar		31 617 682	31 897 290
Summa anläggningstillgångar		31 617 682	31 897 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 276	0
Övriga fordringar		107	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 445	29 449
Summa kortfristiga fordringar		35 828	29 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	123 960	216 058
Summa kassa och bank		123 960	216 058
Summa omsättningstillgångar		159 788	245 640
SUMMA TILLGÅNGAR		31 777 470	32 142 930

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 435 000

19 435 000

Fond för yttre underhåll

343 130

299 331

Summa bundet eget kapital

19 778 130

19 734 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 169 507

-1 727 045

Årets resultat

-117 454

-398 662

Summa fritt eget kapital

-2 286 961

-2 125 707

Summa eget kapital

17 491 169

17 608 624

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

14 058 316

Summa långfristiga skulder

0

14 058 316

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

14 045 816

100 004

Leverantörsskulder

47 770

130 050

Aktuella skatteskulder

53 664

0

Övriga skulder

0

51 504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

139 051

194 432

Summa kortfristiga skulder

14 286 301

475 990

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 777 470

32 142 930

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-117 454

-398 662

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

279 608

279 607

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

162 154

-119 055

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 246

5 154

Förändring av kortfristiga skulder

-135 501

164 830

Kassaflöde från den löpande verksamheten

20 407

50 929

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-112 504

-100 004

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-112 504

-100 004

Årets kassaflöde

-92 097

-49 075

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

216 058

265 133

Likvida medel vid årets slut

123 960

216 058

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillgång

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Lån

Alla amorteringar och alla lån som ska omsättas under året redovisas som kortfristiga skulder.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes år 1959 och har åsatts till värdeår 1959. Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i femton år därefter belastas de med full fastighetsavgift.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta. Boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel, därav låg årsavgift/kvm.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Föreningen har inte några värmekostnader

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	919 559	862 617
Öres- och kronutjämnning	-9	-1
Hysesint garage/p-platser	33 000	33 800
Hysesintäkt 2:a hand	1 200	3 075
	953 750	899 491

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	956	0
Snöröjning och sandning	4 575	20 161
Trädgårdsskötsel	15 826	0
Rep gemensamma utr	12 090	0
Fastighetsel	24 978	23 776
Fjärrvärme	139 533	132 616
Vatten	48 371	41 839
Sophämtning	26 507	26 234
Fastighetsförsäkringar	14 652	12 398
Gräs och häck	0	21 819
Reparation och underhåll av fastighet	0	178 700
Fastighetsskatt	0	26 080
Styrelsearvoden som inte är lön	0	18 000
Föreningskostnader	2 320	0
Admin/ekonomisk förvaltning		51 951
	289 808	553 574

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kabel-TV	66 868	66 012
Övrigt	353	0
Förbrukningsinventarier	5 548	0
Förbrukningsmaterial	3 886	4 414
Representation, ej avdragsgill	0	1 053
Kontorsmateriel	0	603
Inkasso/betalningsföreläggande	1 805	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	41 648	0
Övriga förvaltningskostnader	9 369	0
Redovisningstjänster	0	9 375
Bankkostnader	3 303	3 404
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	120
	137 170	89 371

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Årsarvoden	18 000	0
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	0	5 019
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	4 382	0
	22 382	5 019

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	34 486 900	34 486 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 486 900	34 486 900
Ingående avskrivningar	-2 589 610	-2 310 003
Årets avskrivningar	-279 608	-279 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 869 218	-2 589 610
Utgående redovisat värde	31 617 682	31 897 290
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	14 600 000	14 600 000
Bokfört värde byggnader	25 091 582	25 371 190
Bokfört värde mark	6 526 100	6 526 100
	31 617 682	31 897 290

Not 7 Installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Ingående avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 834	8 342
Förutbetald bredbandskostnad	16 944	16 717
Förutbetald förvaltningskostnad	6 667	0
Förutbetald kostnad medlemskap Bostadsrätterna	0	4 390
	32 445	29 449

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto LF	123 960	216 058
	123 960	216 058

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 39180715	2,42	2026-12-28	4 975 000	5 000 000
SEB 39180790	2,53	2026-09-28	4 287 500	4 325 000
Länsförsäkringar Värmland	1,48	2026-12-16	4 783 316	4 833 320
			14 045 816	14 158 320

Amorteringar under året	112 504	100 004
-------------------------	---------	---------

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 14 045 816 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 13 408 296 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	73 223	71 760
Upplupen Ränta	43 403	6 722
Upplupen elkostnad	2 616	3 606
Upplupen fjärrvärmekostnad	17 598	16 961
Upplupen renhållningskostnad	2 211	2 362
Upplupen amin/ekonomisk förvaltningskostnad	0	5 558
Upplupen redovisningstjänster	0	9 000
Upplupen rep och underhållskostnad	0	78 463
	139 051	194 432

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-26

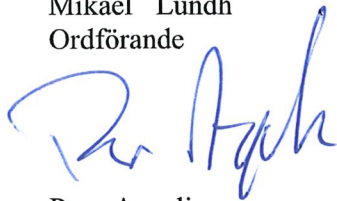
Karlstad 2026-04-01



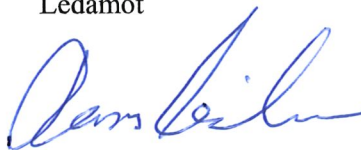
Mikael Lundh
Ordförande



Petra Ottosson
Ledamot



Per Angelin
Ledamot



Hans Eriksson
Ledamot



Catarina Holmström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-06

Suzanne Orgum
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skorpionen 6

Org nr 769630-2293

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Skorpionen 6 för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningenslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade information i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslagen i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Karlstad 2026-04-06

Suzanne Orgum