

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Styrelsen 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

Innehåll	sida
Förvaltningsberättelse	2
-Verksamheten under året	3
-Föreningens ekonomi	4
-Framtida utveckling	5
-Förslag till vinstdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Brf Aktern är en privat och äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan begränsning i tiden.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-08-21.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Aktern 1 i Karlstads kommun med en tomtareal på 17 358 m². Fastigheten består av 5 flerbostadshus byggda 1965/66 varav 3 hus med källare, en miljöstation byggd 2009 samt två cykelgarage byggda 2019.

På tomten finns P-platser, lekpark med sittgrupper, grillplats och tre uteplatser med sittgrupper.

Lägenheter

Bostadsrätter 3 rok	4 rok	Totalt	Hyresrätter 1 rok	2 rok	totalt
36 st á 83,3 m ²	54 st á 98,2 m ²	90 st 8302 m ²	1 st	2 st	150 m ²

Alla 90 bostadsrätter har varit upplåtna under året.
Kabel TV /Bas, bredband 500/500 Mb/s, IP-telefoni Bas ingår i årsavgiften.
Föreningen hade vid årets slut 133 medlemmar (132 st.).
Under året har 2 överlåtelse skett enl. kontraktsdatum.
Alla hyresrätter har varit uthyrda under året förutom en i december.

Lokaler

- 1 lokal på 110 m² har varit uthyrd under året till en avgift på 600 kr/m².
- 1 lokal på 74 m² har varit outhyrd under året p.g.a. stamreovering.
- Föreningslokal/gästlägenhet 1 rok på 30 m² med pentry, WC, Tv och bredband.
- 93 förråd fördelat i 3 källare tillhörande resp. lägenhet.
- 38 uthyrda extra förråd fördelat i 2 källare.
- 3 tvättstugor med torkrum samt två mangelrum i källare.
Ett mangelrum har inte använts p.g.a. stamreovering.
- 3 toaletter, 2 duschrum i källare.
- Skyddsrum i två källare som utnyttjas för extraförråd/cykelförvaring.

Parkeringsplatser för motorfordon/cyklar

- 50 P-platser med eluttag, 49 uthyrda vid årets slut.
- 34 P-platser utan eluttag, alla uthyrda vid årets slut.
- 6 P-platser med elbilsaddare, alla uthyrda vid årets slut
- 2 P-platser för besökande.
- 32 platser i 2 cykelgarage i markplan varav 25 uthyrda vid årets slut.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.
För bostadsrättsinnehavare ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring.
För styrelsens arbete ingår en ansvarsförsäkring.

Taxeringsvärde tkr

Byggnad	Mark	Totalt
78 513	30 261	108 774

Verksamheten under året

Styrelse

Föreningsstämman val 2025-04-09 av styrelse registrerades av Bolagsverket 2025-04-24.
Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

		Vald till årsstämman
Stefan Nordéen	Ordförande	2027
Anita Lind	Sekreterare	2026
Håkan Rhöse	Kassör	2027
Sören Nytomt	Ledamot	2027
Boris Flügge	Ledamot	2026
Johan Rudby	Suppleant	2027
Carina Halvardsson	Suppleant	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen dock av minst två ledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 115 000 kr samt med 100 000 kr för extra arbete i samband med stambyte enligt stämmobeslut.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Olsson och Michael Winslow. Arvode har utgått med 2 000 kr.

Revisorer

Externrevisor Stefan Mott, LR-Revision. Internrevisor Hans Eriksson, medlem.
Arvode till revisorerna har utgått med 14 906 kr resp. 3 000 kr för revision av årsredovisningen 2024.

Vidtagna åtgärder och händelser under året

- Rotrenovering av avloppsstammar och vattenledningar till badrum, WC och kök
- Nya kulvertar mellan fastigheterna installeras ingående i rotrenoveringen
- Varmvattenmätare för IMD installeras i varje lägenhet ingående i rotrenoveringen
- Byte av maskiner i två tvättstugor
- Extra avfuktare i torkrum installerad i tvättstuga 1
- Byte till affärskonto i Svenska Handelsbanken
- Nytt gruppavtal med Tele 2 avseende TV, bredband och telefoni
- PHM Digital blir föreningens nya portal
- Ordinarie föreningsstämma genomförd 25-04-09
- Brandbesiktning av fastigheterna utförd av styrelsen
- Årsavgiften höjdes med 3,5% från 1 juli
- Avgiften för hyreslägenheterna höjdes med 4,9% från 1 juli
- Vicevärd i föreningen anställs
- Inbrott i 11 källarförråd
- Borttag av kod för tillträde till entrédörrar. Enbart nyckelbricka fungerar
- Asfaltering vid piskställning
- Sanering av asbest i 2 undercentraler för fjärrvärme
- Isolering av vattenrör i en undercentral för fjärrvärme
- Byte av fjärrvärmeväxlare i en undercentral bekostad av K-d Energi
- Elhandelsavtal med Skellefteå Kraft from november
- Underhållsservice av FTX-fläktar i hyreslägenheterna
- 2 avflyttningsbesiktningar har utförts

Föreningens ekonomi

Vänerförvaltning AB har bistått föreningen med ekonomisk förvaltning enligt avtal.

Flerårsöversikt		2025	2024	2023	2022
Nettoomslutning	tkr	5 501	5 342	5 198	5 195
Resultat efter finansiella poster	tkr	944	-997	1 092	899
Årsavgift per bostadsrättsyta	kr/m ²	577	556	537	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	86,4	85,7	85,4	80,5
Lån per bostadsyta	kr/m ²	4 487	1 103	1 114	1 433
Lån per bostadsrättsyta	kr/m ²	4 568	1 123	1 134	1 459
Sparande per bostadsyta	kr/m ²	193	218	232	317
Räntekänslighet (bra är under 5)	%	7,9	2,0	2,1	2,8
Energikostnad per bostadsyta	kr/m ²	166	156	145	164
Soliditet (god är över 25)	%	23,7	51,5	55,8	48,1
Likvida medel vid årets slut	tkr	4 689	1 898	1 476	2 186
Balansomslutning	tkr	55 890	23 795	23 738	25 255

Definitioner av nyckeltal se Not 1 Redovisningsprinciper.

Fastighetslån (tkr) 251231		Amortering	Ränta 31/12	Villkorsändring	Lån
Handelsbanken 5 år	from 2024-12-27	0	3,02 %	2029-12-30	9 323 350
Handelsbanken 3 år	from 2025-02-27	0	2,89 %	2028-03-01	9 200 000
Handelsbanken 1 år	from 2025-06-26	0	2,44 %	2026-06-30	11 400 000
Handelsbanken Stibor 3M	from 2025-11-27	0	2,314 %	2026-11-27	8 000 000

Sedan februari 2025 har föreningen haft affärskontot i Handelsbanken.

Kostnader för vidtagna åtgärder och övriga underhållskostnader (tkr)		2025
Stambyte bokfört som pågående nyanläggning i Balansräkningen		29 759
Sanering av asbest i UC för fjärrvärme		127
Kompletterande installationer av fiberkablage för bredband		26
Reparation av dörrar till trapphus, källare och sophus		21
Reparation/byte av tvättutrustning		67
Byte av källararmaturer		11
Asfaltering		11
Övrigt		33
Summa		30 055

Stambytet

Kostnader för stambytet på 29 759 tkr, inkl. konsulter på 160 tkr, ingår inte i resultatet 2025 men beloppen är upptaget i balansräkningen som pågående nyanläggning. Avskrivningar på nyanläggningar sker from 2026. Stambytet har i huvudsak finansierats genom tecknande av nya lån på 28,6 Mkr. Stambytet var budgeterat till 30,6 Mkr.

Energiförbrukning

Förbrukningen (kWh) av fjärrvärme minskade med 7,8%. Kostnaden ökade dock med 3,8 % beroende på en prisökning med 12,6%.

Inköp av el (kWh) minskade med 7,9%. Totala kostnaden (kr/kW) ökade dock med 11,5%.

Egen förbrukning av producerad solel minskade elinköpen med totalt 103 tkr, varav 75 tkr via IMD.

Elförbrukningen (kWh) via IMD (lägenhetsel) minskade med 10,5%. Avgiften för el via IMD (kr/kWh) ökade dock med 11%.

Förbrukningen av kallvatten minskade med 9%. Kostnad ökade dock med 4,5% beroende på höjd avgift/kbm med 14% och höjd grundavgiften med 23%.

Framtida utveckling

Trygghet

Säkerhetsbesiktning av lekparken.
Åtgärda påtalade brister vid tidigare elbesiktning av fastigheten
Brandbesiktning av fastigheterna
Byte av portkod till entrédörrar för utdelning av leverantörer av post, tidningar, reklam, paket med flera.
Avflyttningsbesiktning av lägenheter
Sandrening i lekparken

Trivsamhet

Styrelsen utreder ombyggnad av en outhyrd hyreslokal.
Styrelsen planerar att bjuda in alla medlemmar till en sommarfest i trädgården.

Hållbarhet

Genomfört stambyte 2025 har minskat risken för vattenskador vilket påverkar villkoren och avgiften för fastighetsförsäkringen.
Styrelsen förbereder införandet av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvattenförbrukningen med registrering from september 2026, vilket debiteras på hyresavin i januari 2027 avseende förbrukningen i september 2026. Det ger en minskad förbrukningen samt en mer rättvis kostnadsfördelning. Av den beräknade totala fjärrvärmekostnaden 2026 på 860 tkr står uppvärmning av varmvatten för ca. 25% (215 tkr).
Styrelsen planerar, enligt underhållsplan, byte/renovering av balkongmarkiserna.
Styrelsen planerar, enligt underhållsplan, rengöring av fasaderna på fastigheterna.
Styrelsen, planerar enligt underhållsplan, ommålning av socklar
Styrelsen planerar installera fler laddboxar på P-platser för laddbara fordon.
Styrelsen planerar rensning/byte av dräneringsrör för att minska risken vattenläckage i källare.

Ekonomi

Årsavgiften höjs from 2026-01-01 med 3,5%, avgiften för hyreslägenheter 3,4% och hyreslokalen 2%.
Intäkterna beräknas öka med 350 tkr varav årsavgifter/hyror med 240 tkr och övriga intäkter med 110 tkr (av övriga intäkter utgör bidrag på 100 tkr från Naturvårdsverket för installation av laddboxar).

Skatteverket planerar att införa moms på hyrda parkeringsplatser from 1 oktober 2026.

Utgifterna 2026 för ingående avtal beräknas öka med 3-4%, elinköp med 12%, fjärrvärme med 10%, kallvatten med 7,5%, fastighetsskatt med 5,8% och räntor med 51%.
Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan uppgår till 2 150 tkr och installation av 12 laddboxar 200 tkr.

Nya lån innebär att föreningen blir mycket mer räntekänslig än tidigare. Med en ingående låneskuld 2026 på 37 Mkr är räntekänsligheten 7,9%, dvs om räntan ökar med 1% måste intäkterna höjas med 7,9%. Trots den ökade låneskulden kommer föreningen att ha en belåningsgrad på 4,5 tkr. Under 5 tkr anses som låg. För att minska låneskulden har styrelsen beslutat att amortera av lånen med 2% under 2026. Föreningen har fast ränta för lån under 2026 på 18, 5 Mkr, 6 månader på 11,4 Mkr lån och rörlig ränta på 8 Mkr. Räntekostnaderna under 2026 beräknas till 1 Mkr.

I årsredovisningen 2026 kommer avskrivningar att bokföras enligt K3 regelverket.

Förändring av eget kapital 2025 (kr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årsresultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	811 000	5 700 145	6 730 973	-997 098	12 245 020
Avsättning till yttre fond		325 000	-325 000		0
Disposition av föregående årsresultat			-997 098	997 098	0
Årets resultat				994 455	994 455
Belopp vid årets utgång	811 000	6 025 145	5 408 875	994 455	13 239 475

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserad vinst	5 408 875
Årets vinst	<u>994 455</u>
	6 403 330
disponeras så att	
-av yttre fond för underhåll ianspråk tas	6 025 145
-till fond för yttre underhåll reserveras	325 000
-i ny räkning överföres	<u>53 185</u>
	6 403 330

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 501 239	5 341 987
Övriga rörelseintäkter		42 092	45 132
Summa rörelseintäkter		5 543 331	5 387 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 782 238	-4 951 064
Övriga externa kostnader	4	-385 701	-396 498
Personalkostnader	5	-344 814	-203 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-440 957	-440 957
Summa rörelsekostnader		-3 953 710	-5 991 984
Rörelseresultat		1 589 621	-604 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 856	6 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 022	-398 991
Summa finansiella poster		-595 166	-392 233
Resultat efter finansiella poster		994 455	-997 098
Resultat före skatt		994 455	-997 098
Årets resultat		994 455	-997 098

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6, 7, 8, 9,		
Byggnader och mark	10, 11	21 244 411	21 673 662
Inventarier	12	35 117	46 823
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	29 758 603	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 038 131	21 720 485
Summa anläggningstillgångar		51 038 131	21 720 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		479	0
Övriga fordringar		7 752	6 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	154 218	170 351
Summa kortfristiga fordringar		162 449	176 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 689 350	1 897 786
Summa kassa och bank		4 689 350	1 897 786
Summa omsättningstillgångar		4 851 799	2 074 163
SUMMA TILLGÅNGAR		55 889 930	23 794 648

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		811 000	811 000
Fond för yttre underhåll		6 025 145	5 700 145
Summa bundet eget kapital		6 836 145	6 511 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 408 875	6 730 973
Årets resultat		994 455	-997 098
Summa fritt eget kapital		6 403 330	5 733 875
Summa eget kapital		13 239 475	12 245 020
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	18 523 350	9 228 430
Summa långfristiga skulder		18 523 350	9 228 430
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 400 000	94 920
Leverantörsskulder		4 048 535	1 360 808
Skatteskulder		4 680	0
Övriga skulder		6 955	14 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 935	850 546
Summa kortfristiga skulder		24 127 105	2 321 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 889 930	23 794 648

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

994 455

-997 098

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

440 957

440 957

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

1 435 412

-556 141

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-479

262

Förändring av kortfristiga fordringar

14 477

-17 342

Förändring av leverantörsskulder

2 687 726

1 133 517

Förändring av kortfristiga skulder

-186 969

14 679

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 950 167

574 975

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-29 758 603

-58 529

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-29 758 603

-58 529

Finansieringsverksamheten

Amortering och upptagna lån

28 600 000

-94 920

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

28 600 000

-94 920

Årets kassaflöde

2 791 564

421 526

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 897 786

1 476 259

Likvida medel vid årets slut

4 689 350

1 897 785

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Inkomstskatt

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

Tillämpade avskrivningstider för anläggningstillgångar:

Byggnad	67år
Rörinfodfring	5år
Balkonger	67år
Fönsterrenovering	67år
Miljöstation	10år
Cykelgarage	20år
Solceller	20år
IMD-elmätare	15år
Elbilsladdare	5år

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.

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

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

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 bostadsrätter	4 788 828	4 615 865
Hyror hyreslägenheter	226 952	258 465
Hyror parkeringsplatser	213 430	207 220
Eldebitering IMD-elmätare	233 325	237 930
Hyror cykelgarage	10 461	9 735
Försäljning av solel	6 627	7 270
Eldebitering laddstolpar	16 291	5 494
Övriga intäkter	47 417	45 139
	5 543 331	5 387 118

Övriga intäkter 2024 och 2025 avser uthyrning av förråd, pantsättningsavgifter samt återbäring från Länsförsäkringar.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	251 885	235 527
Rep och underhåll	194 770	415 973
Lokalvård	83 181	68 864
El	287 221	281 083
Fjärrvärme	782 915	754 460
Renhållning	105 258	105 236
Snöröjning	96 559	97 933
Porttele	10 627	3 887
Fastighetsförsäkring	156 213	150 267
Kabeltv	201 370	228 320
Trädgårdskostnader	7 562	25 667
Fastighetsskatt	150 072	142 290
Förbrukningsinventarier	102 450	56 006
Förbrukningsmateriel	12 386	7 704
Övriga kostnader	8 219	4 282
Planerat underhåll	0	2 085 287
Vatten och avlopp	331 551	288 277
	2 782 239	4 951 063

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomiskförvaltning	103 008	100 502
Konsultkostnader	0	221 305
Revisionsarvode (extern)	14 906	13 243
Övrig administration	29 472	55 468
Bankkostnader	238 315	5 980
	385 701	396 498

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	115 000	117 088
Sociala kostnader och pensionskostnader	38 471	34 980
Vicevärsarvode/extraarbete/valberedningsarvode/interrevisors arvode	190 269	49 064
Lön/bilersättning	1 074	2 333
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	344 814	203 465

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
	16 765 892	16 765 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 765 892	16 765 892
Ingående avskrivningar	-5 020 970	-4 861 919
Årets avskrivningar	-159 051	-159 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 180 021	-5 020 970
Utgående redovisat värde	11 585 871	11 744 922

Not 7 Fönsterrenovering

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående avskrivningar	-1 716 000	-1 629 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 803 000	-1 716 000
Utgående redovisat värde	3 982 225	4 069 225

Not 8 Balkongrenovering

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående avskrivningar	-1 867 000	-1 767 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967 000	-1 867 000
Utgående redovisat värde	4 609 552	4 709 552

Not 9 Solceller

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 051	932 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 051	932 051
Ingående avskrivningar	-237 725	-191 125
Årets avskrivningar	-46 600	-46 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 325	-237 725
Utgående redovisat värde	647 726	694 326

Not 10 Cykelgarage

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 375	305 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 375	305 375
Ingående avskrivningar	-76 800	-64 000
Årets avskrivningar	-12 800	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 600	-76 800
Utgående redovisat värde	215 775	228 575

Not 11 Individuell el

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 562	350 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 562	350 562
Ingående avskrivningar	-123 500	-99 700
Årets avskrivningar	-23 800	-23 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 300	-123 500
Utgående redovisat värde	203 262	227 062

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 529	
Inköp		58 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 529	58 529
Ingående avskrivningar	-11 706	0
Årets avskrivningar	-11 706	-11 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 412	-11 706
Utgående redovisat värde	35 117	46 823

Föreningen har investerat i elbilsladdare under räkenskapsår 2024.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	29 758 603	0
Omklassificeringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 758 603	0
Utgående redovisat värde	29 758 603	0

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen genomfört investeringar avseende rotrenovering/byte av stammar. Utgifterna redovisas per balansdagen som pågående nyanläggning eftersom arbetet inte är slutfört. Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K2 under räkenskapsåret 2025 men avser att från och med räkenskapsåret 2026 övergå till regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

I samband med färdigställande av åtgärderna kommer tillgången att omklassificeras till Byggnader och mark.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 656	50 901
Tele 2	44 361	20 376
Vänerförvaltning AB	26 141	25 752
Lokalvård	0	20 755
Medlemsskap bostadsrätterna	6 860	7 630
Fastighetsskötsel	21 207	0
Upplupen intäkt naturvårdsverket	0	44 937
Upplupna ränteintäkter	2 993	0
	154 218	170 351

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,02	2029-12-30	9 323 350
Handelsbanken	2,89	2028-03-01	9 200 000
Handelsbanken	2,44	2026-06-30	11 400 000
Handelsbanken	2,31	2026-11-27	8 000 000
			37 923 350
Kortfristig del av långfristig skuld			19 400 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	39 641	2 346
Extraarbete sep-dec	0	12 000
Arvoden	0	113 000
Sociala avgifter	0	19 078
El	47 189	52 010
Snö	0	5 105
Fastighetsskötsel	0	6 823
VA	0	43 578
Fjärrvärme dec	108 666	101 833
Renhållning dec	8 864	9 417
Upplupen prel.skatt	12 116	11 989
Förskottshyror/avgifter	449 898	470 479
Påminnelseavgifter	240	780
Bilersättning	0	2 108
Porttelefon	321	0
	666 935	850 546

Årsredovisningen beslutades 2026-03-30

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Nordéen
Ordförande

Sören Nytomt
Ledamot

Håkan Rhöse
Ledamot, Kassör

Anita Lind
Sekreterare

Boris Flügge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Hans Ericksson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(5748291 byte)
SHA-512: b18264b12903c4d7c5bf3607eb105281dede5
dbb3491219b8f6c8744af2304b072a4c28a27b043418fe
12b451d291d40917b714d7457941e501d35e97a1a861e

Underskrifter

2026-03-30 16:22:41 (CET)



Anita Lind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 18:14:23 (CET)



Boris Flügge

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 10:11:27 (CET)



Håkan Rhöse

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 10:44:35 (CET)



Rolf Stefan Nordén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 12:01:38 (CET)



Sören Nytomt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 18:31:49 (CET)



Hans Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 04:40:18 (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:

06c6fa95b2e08d6b99be491fc24ad465c8dddf18bbae15a5eb78e054f8326a2d51e3398d4cf3efeb1725837342c583c539d8aef9d4929bf46520380e1a4e6ee1



Om detta kvitto

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