

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nyttig, Karlstad
769614-2988

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyttig, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 30 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 454 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland, bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten har värdeår 2008.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §33 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen har en underhållsplan uppdaterad år 2022.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma år 2024 och påföljande styrelsekonstitueringsdag haft följande sammansättning:

Caroline Depui	Ordförande
Isabell Hjalmarsson	Ledamot
Dan Sjöstedt	Ledamot
Thomas Stenbäck	Ledamot
Lena Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden inkl.konstituerande.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 850 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Sture Björkman

Sammanställande

Anders Hultgren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-01-13.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV och bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Samfällighet

Föreningen nominerar på föreningsstämma förslag till ledamot i samfällighetsföreningens styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att säga upp avtalet med Tele2, vilket löper ut i november 2025. Framöver kommer Telia att leverera tjänsterna. Under året har hissarna uppdaterats med mobil uppkoppling i stället för fast telefon, då den tidigare lösningen inte bedöms fungera i framtiden. Åtgärden innebär även minskade kostnader för telefoni framöver.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift är 801 kr/m². Bredband och Ip-telefoni via Tele2 ingår i månadsavgiften. Avgiftsökning med 5% genomfördes 1/10 -2024.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2008. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1724 kr per bostadslägenhet,

dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	2 021	1 912	1 918	1 860
Resultat efter finansiella poster	-273	-497	-180	289
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	801	761	728	728
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 052	8 130	8 213	8 775
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 052	8 130	8 213	8 775
Sparande per kvm (kr/kvm)	109	18	146	276
Räntekänslighet (%)	10,1	10,7	11,3	12,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	177	183	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,7	97,0	90,9	93,7
Soliditet (%)	67,1	66,9	67,0	65,7
Balansomslutning	60 981	61 510	62 157	63 710

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och eftersträvar en tillfredställande likviditet. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och bedömer att kassaflödet för 2025/2026 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 296 565	11 703 435	1 171 885	1 494 935	-497 442	41 169 378
Disposition av föregående års resultat				-497 442	497 442	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			186 000	-186 000		0
Årets resultat					-272 525	-272 525
Belopp vid årets utgång	27 296 565	11 703 435	1 357 885	811 493	-272 525	40 896 853

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	811 493
årets förlust	-272 525

Återstår till föreningsstämmans förfogande	538 968
--	----------------

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	183 000
Att i ny räkning överföres	355 968

538 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 021 451	1 911 681
Övriga rörelseintäkter		12 948	2 578
Summa rörelseintäkter		2 034 399	1 914 259
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 017 989	-996 653
Övriga externa kostnader		-118 363	-96 499
Personalkostnader och arvoden	4	-62 452	-61 521
Avskrivningar		-470 000	-470 000
Summa rörelsekostnader		-1 668 804	-1 624 673
Rörelseresultat		365 595	289 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 482	11 394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 602	-798 422
Summa finansiella poster		-638 120	-787 028
Resultat efter finansiella poster		-272 525	-497 442
Årets resultat		-272 525	-497 442

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 070 000	60 540 000
Summa materiella anläggningstillgångar		60 070 000	60 540 000
Summa anläggningstillgångar		60 070 000	60 540 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		334	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	180 491	160 601
Summa kortfristiga fordringar		180 825	160 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		730 234	809 517
Summa kassa och bank		730 234	809 517
Summa omsättningstillgångar		911 059	970 436
SUMMA TILLGÅNGAR		60 981 059	61 510 436

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 000 000	39 000 000
Fond för yttre underhåll		1 357 885	1 171 885
Summa bundet eget kapital		40 357 885	40 171 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		811 493	1 494 935
Årets resultat		-272 525	-497 442
Summa fritt eget kapital		538 968	997 493
Summa eget kapital		40 896 853	41 169 378
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	19 570 800	5 467 800
Summa långfristiga skulder		19 570 800	5 467 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	189 620	14 482 240
Förskott från kunder		0	4 477
Leverantörsskulder		59 740	112 390
Övriga kortfristiga skulder		636	1 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	263 410	272 807
Summa kortfristiga skulder		513 406	14 873 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 981 059	61 510 436

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-272 525	-497 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		470 000	470 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		197 475	-27 442
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 614	11 771
Förändring av leverantörsskulder		-52 650	49 567
Förändring av kortfristiga skulder		-13 874	4 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		110 337	38 036
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-189 620	-203 640
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-189 620	-203 640
Årets kassaflöde		-79 283	-165 604
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		809 517	975 121
Likvida medel vid årets slut		730 234	809 517

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 årsredovisning.

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 på 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 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 på ca. 120 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 966 173	1 867 341
Eldebitering	92 880	120 960
Elavräkning	-37 592	-76 618
	2 021 461	1 911 683

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

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel/bolag	87 593	71 086
Obligatorisk vent. kontro/Ventilation	0	12 810
Reparation och underhåll	17 617	37 981
Porttelefon & hisstelefon	27 500	4 152
Löpande underhåll/hissanl	25 569	29 203
El	116 027	127 638
Fjärrvärme	221 773	230 137
Vatten och avlopp	97 903	77 029
Renhållning/sophämtning	39 376	36 338
Gemensamhetsanläggning	110 634	98 340
Fastighetsförsäkring	31 730	29 287
Kabel tv kostnad	158 684	155 058
Trädgårdskostnader	1 158	1 355
Fastighetsskatt	51 700	48 900
Telefon och porto mm.	15 801	26 687
Diverse övr kostnader	1 946	10 653
Bevakningskostnader	1 103	0
Lokalvård beställning	11 875	0
	1 017 989	996 654

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	50 850	47 100
Sociala kostnader	11 602	14 421
Summa	62 452	61 521

Not 5 Byggnader

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	64 350 000	64 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 350 000	64 350 000
Ingående avskrivningar	-3 810 000	-3 340 000
Årets avskrivningar	-470 000	-470 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 280 000	-3 810 000
Utgående redovisat värde	60 070 000	60 540 000
Taxeringsvärde Vågmästaren 14		
Taxeringsvärde byggnader	47 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Summa	61 000 000	62 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	51 770 000	52 240 000
Bokfört värde mark	8 300 000	8 300 000
Summa	60 070 000	60 540 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	28 090	26 112
Förutbetalt vatten samfälligheten	27 900	18 375
Förutbetald renhållning samfälligheten	10 125	9 563
Förutbetald gemensamhetsanläggning samfälligheten	29 438	25 879
Kabel-TV & Bredband	39 935	39 407
Vänerförvaltning AB	17 814	17 260
Fastighetsskötsel	17 476	16 773
Övrigt	8 782	1 431
Upplupna ränteintäkter	931	5 801
	180 491	160 601

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Swedbank	3,37	2027-06-23	42 060	5 481 820
Handelsbanken	2,86	2027-09-01	147 560	5 171 100
Handelsbanken	2,54	2026-12-01	0	9 107 500
			189 620	19 760 420
Avgår kortfristig del				189 620
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				19 570 800

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 18 812 320 kr om fem år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	65 126	98 860
El	7 490	7 982
Fjärrvärme	8 776	8 369
Förskottsbetalda avgifter	177 649	153 573
Fastighetsavgift	4 369	3 963
Övrigt	0	61
	263 410	272 808

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	27 300 000	27 300 000
Summa	27 300 000	27 300 000

Årsredovisningen beslutades

2025-10-27

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Depui
Ordförande

Dan Sjöstedt
Ledamot

Isabelle Hjalmarsson
Ledamot

Thomas Stenbäck
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 oktober 2025



Årsredovisning 24-25 för sign.pdf

(146767 byte)
SHA-512: cd3e98451c8f09aa29f6afcf5f419516aa0
a546c018f8773ec53e5090390942a92d29440a7812ac28
0d70bb0d66dd7316f3b34efd3bb8d0bb21fd78b059308

Underskrifter

2025-10-27 07:58:21 (CET)



Caroline Depui

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-27 13:18:50 (CET)



Dan Sjöstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-27 13:50:38 (CET)



Ida Isabelle Hjalmarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-27 08:18:50 (CET)



Thomas Stenbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-27 15:04:17 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 24/25

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:
42b45af29253cf3b0e27723fab06a10744f2b0f8cfd618357d6338ccc0c5919e5571da71e8c26a4984358fe074b4f4585cb5423e6ba61aaa6812f3abff3968d



Om detta kvitto

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