

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Braxen
773200-0521



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 25 bostadsrättslägenheter och två lokaler. Fastigheten har värdeår 1956. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

8st 2 rok (5st á 49,7 m² 3st á 66,0 m²)
7st 3 rok (5st á 64,4 m² 2st á 66,0 m²)
5st 4 rok (5st á 105,2 m²)
5st 5 rok (4st á 118,2 m² och 1st á 117,9 m²)
2st lokaler (1st á 17,5 m² och 1st á 32,9 m²)

Den totala boytan är 2 017,2 m². Total yta inklusive lokaler är 2 067,6 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa från och med 2026, bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad underhållsplan från 2026.

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 2025-04-23 haft följande sammansättning:

Thomas Andersson	Ledamot	Ordförande
Stefan Johansson	Ledamot	
Erik Molin	Ledamot	
Anna Holmgren	Ledamot	
Lena Antman	Ledamot	

Marianne Sandahl
Peter Nilsson

Suppleant
Suppleant

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Thomas Andersson och Erik Molin i förening, eller av Thomas Andersson eller Erik Molin i förening med Stefan Johansson.

Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter.
Ansvarsförsäkring finns hos Trygg Hansa från och med 2026.

Revisorer

Bengt Enarsson
Margaretha Olsson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Mikael Svensson
Elin Fransson

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-02.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband (500/100)
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Energieffekt	Energioptimering

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Fastighetsskötare har varit Jan Eriksson till och med 30 april.
Trappstädningen har skötts av Fredrik Nilsson t.o.m 30/6. därefter Lowa Bakken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framtagande av underhållsplan har genomförts i samarbete med Energieffekt.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca. 5% den 1/7 -2025. Ny genomsnittlig årsavgift är ca. 427 kr per m². En fast avgift om 185 kr per månad för bredband samt 124:- per månad för tempgivare betalas av bostadsrättshavarna utöver månadsavgiften. El tillkommer efter verklig förbrukning och debiteras fyra månader i efterskott.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 057	1 150	1 361	1 042
Resultat efter finansiella poster	318	363	-157	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	427	403	389	372
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,92	53,85	57,67	72,08
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 105	1 131	1 156	1 182
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 133	1 159	1 185	1 211
Räntekänslighet (%)	2,65	2,87	3,05	3,25
Snittränta på fastighetslån (%)	3,09	3,08	3,13	2,43
Ränteutgift per m ² (kr)	26	26	22	14
Driftskostnad per m ² (kr)	335	381	567	327
Sparande per kvm (kr/kvm)	254	316	276	136
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	183	165	159
Balansomslutning	4 864	5 376	5 451	5 886
Soliditet (%)	47,52	37,08	29,92	30,36

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 585	313 315	1 130 247	-16 454	362 713	1 993 406
Disposition av föregående års resultat:				362 713	-362 713	0
Reservering till yttre fond			84 363	-84 363		0
Årets resultat					317 920	317 920
Belopp vid årets utgång	203 585	313 315	1 214 610	261 896	317 920	2 311 326

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	261 897
årets resultat	317 920
Återstår till föreningsstämmans förfogande	579 817

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	88 626
i ny räkning överföres	491 191
Att balansera i ny räkning	579 817

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 057 053	1 005 728
Övriga rörelseintäkter	3	430 174	504 735
Summa rörelseintäkter		1 487 227	1 510 463
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-740 589	-788 699
Övriga externa kostnader	5	-125 652	-79 881
Personalkostnader och arvoden	6	-86 497	-111 613
	7, 8, 9, 10,		
Avskrivningar	11	-161 512	-161 512
Summa rörelsekostnader		-1 114 250	-1 141 705
Rörelseresultat		372 977	368 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 742	47 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 799	-53 890
Summa finansiella poster		-55 057	-6 045
Resultat efter finansiella poster		317 920	362 713
Årets resultat		317 920	362 713

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 688 000	1 688 000
Solcellsanläggning	8	810 444	864 256
Hissar	9	896 250	978 250
Styrsystem	10	0	16 375
Byggnadsinventarier	11	18 650	27 975
Summa materiella anläggningstillgångar		3 413 344	3 574 856
Summa anläggningstillgångar		3 413 344	3 574 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		260 470	0
Övriga fordringar		26 542	155 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 115	73 217
Summa kortfristiga fordringar		340 127	228 709
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 110 204	1 572 040
Summa kassa och bank		1 110 204	1 572 040
Summa omsättningstillgångar		1 450 331	1 800 749
SUMMA TILLGÅNGAR		4 863 675	5 375 605

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		516 900	516 900
Fond för yttre underhåll		1 214 610	1 130 247
Summa bundet eget kapital		1 731 510	1 647 147
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		261 897	-16 453
Årets resultat		317 920	362 713
Summa fritt eget kapital		579 817	346 260
Summa eget kapital		2 311 327	1 993 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	2 284 500
Summa långfristiga skulder		0	2 284 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 284 500	53 000
Leverantörsskulder		113 254	124 480
Övriga skulder		3 325	777 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151 269	142 547
Summa kortfristiga skulder		2 552 348	1 097 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 863 675	5 375 605

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		317 920	362 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		161 512	161 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		479 432	524 225
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-111 418	-73 114
Förändring av leverantörsskulder		-11 226	-8 846
Förändring av kortfristiga skulder		-765 624	-376 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-408 836	66 084
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-446 244
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-446 244
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-53 000	-53 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 000	-53 000
Årets kassaflöde		-461 836	-433 160
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 572 040	2 005 200
Likvida medel vid årets slut		1 110 204	1 572 040

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga anläggningstillgångar skrives av enligt nedan.

Anläggningstillgång	Antal år
Solcellsanläggning	20
Hissar	16
Styrsystem	5
Byggnadsinventarier	5

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 i 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 i 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 i 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 i 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 bostäder	861 353	813 435
Hyror lokaler	56 826	69 274
Hyror garage och parkeringsplatser	76 268	70 520
Kabel-TV & Bredband	55 500	52 500
Elbilsladdning	7 105	0
	1 057 052	1 005 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	56 538	45 020
Fast avgift tempgivare	39 680	40 176
Elavräkning (Karlstads energi)	6 148	5 851
Övriga intäkter	327 815	413 682
Öresutjämning	-8	6
Summa	430 173	504 735

Övriga intäkter år 2024 om 360 500 avser bidrag för energiprojekt. Övriga intäkter 2025 är till övervägande del energibidrag och bidrag från Naturskyddsföreningen.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	45 195	128 415
Filter, ventilation och OVK	0	4 858
Porttelefon & hisstelefon	1 276	1 205
Hisskostnader	91 916	25 015
El	71 247	71 146
Fjärrvärme	247 038	244 351
Vatten och avlopp	69 928	63 119
Sophämtning (renhållning)	37 411	38 798
Snöröjning och halkbekämpning	19 438	39 382
Energioptimering	0	6 524
Fastighetsförsäkring	39 326	37 299
Kabel-tv	30 046	63 933
Bredband & Porttelefoni	37 986	14 803
Trädgårdskostnader och vä	1 174	198
Fastighetsavgift	29 504	30 678
Diverse övriga kostnader	19 103	18 975
	740 588	788 699

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	3 000	3 000
Förvaltningskostnader avt	48 180	46 727
Medlemsavgift	9 360	4 930
Konsultkostnader	49 841	17 438
Förvaltningskostnader bes	15 271	7 786
Summa	125 652	79 881

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Lön fastighetsskötsel	12 000	36 000
Lön lokalsvård	33 072	31 200
Styrelsearvode	25 000	25 000
Socialförsäkringsavgifter	16 425	19 413
	86 497	111 613

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 622 424	1 688 000
Fastighetsförbättringar		1 934 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 622 424	3 622 424
Ingående avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående redovisat värde	1 688 000	1 688 000
Taxeringsvärde Braxen 22		
Taxeringsvärden byggnader	19 542 000	18 121 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
Summa	29 542 000	28 121 000

Not 8 Solcellsanläggning

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 075 568	629 324
Årets investeringar		446 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075 568	1 075 568
Ingående avskrivningar	-211 312	-157 500
Årets avskrivningar	-53 812	-53 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 124	-211 312
Utgående redovisat värde	810 444	864 256

Not 9 Hissar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Ingående avskrivningar	-328 000	-246 000
Årets avskrivningar	-82 000	-82 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 000	-328 000
Utgående redovisat värde	896 250	978 250

Not 10 Styrssystem

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	81 875	81 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 875	81 875
Ingående avskrivningar	-65 500	-49 125
Årets avskrivningar	-16 375	-16 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 875	-65 500
Utgående redovisat värde	0	16 375

Not 11 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	46 625	46 625
Bidrag		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 625	46 625
Ingående avskrivningar	-18 650	-9 325
Årets avskrivningar	-9 325	-9 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 975	-18 650
Utgående redovisat värde	18 650	27 975

Byggnadsinventarier avser elbilsladdarna har en avskrivningstid om 5 år. Bidrag erhöles år 2023 på 46 625 kr.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele 2	0	4 193
Fastighetsförsäkring	34 673	39 326
Förvaltningsarvode	13 556	13 170
Upplupna ränteintäkter	4 886	0
Bostadsrätterna	0	4 930
Bredband	0	10 725
Övrigt	0	873
	53 115	73 217

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank	3,04	2026-09-25	25 000	1 752 500
Swedbank	3,13	2026-08-25	28 000	532 000
			53 000	2 284 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-2 284 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 53 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 019 500 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	11 336	11 720
Värme	33 522	32 387
Upplupen ränta	583	596
Förskottsbetalda hyror och avgifter	99 259	89 108
Renhållning	2 962	3 396
Snöröjning och halkbekämpning	0	1 313
Fastighetsavgift	3 608	3 608
Övrigt	0	420
	151 270	142 548

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 746 400	2 746 400
Summa	2 746 400	2 746 400

Årsredovisningen beslutades 2026-04-02

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Thomas Andersson
Ordförande

Stefan Johansson
Ledamot

Erik Molin
Ledamot

Lena Antman
Ledamot

Anna Holmgren
Ledamot

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

Bengt Enarsson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(427859 byte)
SHA-512: 9765a4361e0f2a81c8667008ff1f898505a65
653a96104395d79576d53610be9876577defab89aa5c30
56fc9c892164c3a4609c4db411dc10b074b177fdf82e7

Underskrifter

2026-04-07 08:50:02 (CET)



Anna Charlotta Holmgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 08:47:19 (CET)



Erik Molin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:11:37 (CET)



Lena Antman Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 09:08:40 (CET)



Stefan Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 08:47:39 (CET)



Thomas Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 16:18:46 (CET)



Bengt Enarsson

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:

36103c5a0272099ba690f5002990b8433130d3bffaee4ef03d7f0582677ea9e233b12c9a44baca8e454a184970beee0e804c7a4f17c87309048bb6bab70c0bd5



Om detta kvitto

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