VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Remus

773200-0240



Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5 60b58438c94e0656bd482d924f1b5f83a1bb2202713d528aa11108e6a 3ce95f213a68ab13fc1451408594991f36604d050

Styrelsen för Brf Remus 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Vargen 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet
Föreningens fastighet Vargen 4 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter.Föreningen innnehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:
5 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 656 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen,med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan från 2021 som sträcker sig till 2071.

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, 2025-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anneli Delerud	Ledamot	Ordförande
Ajdin Mujanovic	Ledamot	
Ajnur Mujanovic	Ledamot	
Pär Magnusson	Ledamot	
Sven Olof Sjödin	Ledamot	

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

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 50 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer
Anders Hernström Ordinarie

Valberedning
Ann Britt Mörth

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-13.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning
Föreningen har tecknat ett avtal med FABI fastighet och trädgårdstjänst AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar.Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått
Föreningen har utfört målningsarbeten på fastigheten under räkenskapsåret. I övrigt har föreningen utfört sedvanligt löpande underhåll.

Vi fortsätter att sortera metall, glas, papper och plastförpackningar enligt Karlstads Energis koncept "Hemsorterat". Detta ger föreningen en ekonomisk fördel, och vi hoppas att alla boende fortsätter att sortera sitt avfall korrekt.

Föreningens ekonomi
Föreningen redovisar ett negativt resultat men ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret. Hänförs främst till ökade underhållskostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen.

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med 4,8% från och med 2025-04-01. Genomsnittlig avgift är 789 kr per kvm.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift utgår för 2025 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 724 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 325	1 290	1 259	1 259
Resultat efter finansiella poster	-44	-24	-83	44
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	760	760	760
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 913	4 967	5 029	5 087
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 913	4 967	5 029	5 087
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	111	51	142
Räntekänslighet (%)	6,2	6,5	6,6	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	183	160	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,3	96,8	100,0	99,8
Soliditet (%)	20,7	20,9	20,6	21,1
Balansomslutning	10 601	10 732	10 972	11 131

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat år 2025 till följd av ökade underhållskostnader. Styrelsen bedömer att utrymme finns för extra avgiftshöjningar om det i framtiden skulle behövas. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	26 957	1 679 137	557 194	-23 655	**2 239 633**
Reservering fond yttre underhåll		67 800	-67 800		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-23 655	23 655	**0**
Årets resultat				-43 871	**-43 871**
Belopp vid årets utgång	**26 957**	**1 746 937**	**465 739**	**-43 871**	**2 195 762**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	465 739
årets förlust	-43 871
	421 868
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	73 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-183 000
i ny räkning överföres	531 668
	421 868

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

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 069	1 290 330
Övriga rörelseintäkter		3 745	11 037
Summa rörelseintäkter		**1 328 814**	**1 301 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-825 278	-775 094
Övriga externa kostnader		-83 576	-99 313
Personalkostnader	4	-64 511	-59 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 000	-144 000
Summa rörelsekostnader		**-1 117 365**	**-1 077 588**
Rörelseresultat		**211 449**	**223 779**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 537	53 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 857	-301 076
Summa finansiella poster		**-255 320**	**-247 434**
Resultat efter finansiella poster		**-43 871**	**-23 655**
Resultat före skatt		**-43 871**	**-23 655**
Årets resultat		**-43 871**	**-23 655**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 388 647	8 532 647
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 388 647**	**8 532 647**
Summa anläggningstillgångar		**8 388 647**	**8 532 647**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	573
Övriga fordringar		30 992	28 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 716	72 484
Summa kortfristiga fordringar		**62 708**	**101 759**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 149 459	2 097 892
Summa kassa och bank		**2 149 459**	**2 097 892**
Summa omsättningstillgångar		**2 212 167**	**2 199 651**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 600 814**	**10 732 298**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 957	26 957
Fond för yttre underhåll		1 746 937	1 679 137
Summa bundet eget kapital		**1 773 894**	**1 706 094**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		465 739	557 194
Årets resultat		-43 871	-23 655
Summa fritt eget kapital		**421 868**	**533 539**
Summa eget kapital		**2 195 762**	**2 239 633**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	3 201 648	5 977 874
Summa långfristiga skulder		**3 201 648**	**5 977 874**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 934 226	2 247 680
Leverantörsskulder		95 110	117 302
Övriga skulder		9 800	6 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	164 268	142 864
Summa kortfristiga skulder		**5 203 404**	**2 514 791**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 600 814**	**10 732 298**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-43 871	-23 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		144 000	144 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**100 129**	**120 345**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		573	-573
Förändring av kortfristiga fordringar		38 478	35 656
Förändring av leverantörsskulder		-22 192	-73 925
Förändring av kortfristiga skulder		24 259	-38 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**141 247**	**42 541**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-89 680	-102 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-89 680**	**-102 680**
Årets kassaflöde		**51 567**	**-60 139**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 097 892	2 158 031
Likvida medel vid årets slut		**2 149 459**	**2 097 892**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

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.

Anläggningstillgångar
Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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
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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

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.

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 306 887	1 259 309
Renhållningsintäkter	18 181	31 022
	1 325 068	**1 290 331**

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och fiber.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	110 786	188 856
Rep och underhåll	58 840	64 120
EL	80 771	62 317
Värme	166 661	175 847
Vatten och avlopp	76 295	65 273
Renhållning	46 486	60 687
Snöröjning	3 412	50 669
Fastighetsförsäkring	35 322	33 029
TV	5 700	5 225
Trädgårdskostnader	4 610	7 142
Fastighetsavgift	45 348	47 270
Planerat underhåll	183 000	0
OVK. Filter/Ventilation	1 661	1 114
Diverse övr kostnader	2 342	12 297
Övriga försäkringar	4 044	1 248
	825 278	**775 094**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode		
Löner och andra ersättningar	53 125	50 000
Sociala kostnader	11 386	9 181
Totalt	**64 511**	**59 181**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 212 511	14 212 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 212 511**	**14 212 511**
Ingående avskrivningar	-5 679 864	-5 535 864
Årets avskrivningar	-144 000	-144 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 823 864**	**-5 679 864**
Utgående redovisat värde	**8 388 647**	**8 532 647**
Taxeringsvärden byggnader	18 600 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 400 000
	24 400 000	**22 600 000**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	36 570
Vänerförvaltning AB	15 960	15 501
Indoor	0	1 844
Upplupna intäkter	4 452	4 675
Upplupna ränteintäkter	4 804	9 262
Upplupen amortering	6 500	4 632
	31 716	**72 484**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2025-12-31**
Stadshypotek	2,7	2026-01-02	2 158 000
Stadshypotek	3,64	2026-06-30	2 737 698
Stadshypotek	4,19	2027-09-30	1 630 612
Stadshypotek	3,84	2031-01-30	1 609 564
			8 135 874
Kortfristig del av långfristig skuld			4 934 226
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			**3 201 648**

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 90tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 7 687 000kr.

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	16 043	10 799
El	8 718	9 279
Fjärrvärme dec	22 255	22 231
Förskottsbetalda avgifter	102 028	84 593
Renhållning	3 948	4 146
Styrelsearvode inkl socialaavgifter	11 096	11 096
Påminnelseavgifter	180	720
	164 268	**142 864**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 007 000	13 007 000
	13 007 000	**13 007 000**

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Årsredovisningen beslutades den 6 maj 2026

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anneli Delerud
Ordförande

Ajdin Mujanovic
Ledamot

Pär Magnusson
Ledamot

Ajnur Mujanovic
Ledamot

Sven Olof Sjödin
Ledamot

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

LR Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Assently: 3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026

Årsredovisning för sign 2025.pdf
(6776518 byte)
SHA-512: d5ec6a4df86dfb32662ed7de75014eb2449df
37f06ddfe7a0d8ff505b4f844f62271264f0cf873478b7
99e45ad41379f75d476d115ac0b473dd0b9259fcc07b9

Underskrifter

2026-05-10 21:44:36 (CET)

Ajdin Mujanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 15:14:56 (CET)

Ajnur Mujanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 10:27:02 (CET)

Anneli Delerud

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 11:37:17 (CET)

Pär Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 14:39:33 (CET)

Sven Olov Sjödin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 17:32:01 (CET)

Anders Hernström

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:
3fb53229ff231b6b0ce8166fa5f60b58438c94e0656bd482d92471b5183a1bb2202713d528aa11108c0a776fcc33f213a68ab33fc1451408594991f36604d050

Om detta kvitto

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