

Årsredovisning

för

BRF Karlshall

773600-0147

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Karlshall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSE UNDER år 2024

Ordförande:	Gunilla Wigert
Övriga ledamöter:	Johan Jonsson
	Sebastian Oinonen
	Noel Skan
	Hannes Gullberg (avgick 240630)

Styrelsesuppleant:	Sune Jansson
Revisor:	Anders Hernström, LR Revision

LOKAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Nr 1 1103 Molly Hedberg ut - Vilmer Lundstedt in
Nr 2 1103 Conny Sjövall ut - Gustav Palmberg in
Nr 2 1203 Ida Höjer ut - Albin Karlsson in
Nr 3 1203 Kerstin Sahlenbäck ut - Luka Nemorin in

Lokal 41 har IOS Luftvärmecenter som ny gäst

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Abborren 15 med adresser Södra Ringvägen 37, 39 och 41.

Total boyta är 1 779 kvm och total lokalyta är 333 kvm.

Fastigheten innehåller 33 lägenheter, 8 garage och 3 affärslokaler.

Dessutom finns ett garage och en lagerlokal som används för föreningens ändamål.
Taxeringsvärdet för år 2024 uppgår till 9.643.000 kr varav byggnadsvärde 7.342.000 kr och markvärde 2.301.000 kr.

Förvaltningen av BRF Karlshall handhas av Ludvig & Co AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

LÅN

Lån	Ränta	Skuld	Villkorsändringsdag
Stadshypotek 191530	4,94 %	291.650	2025-03-11
Stadshypotek 244836	2,45 %	243.044	2027-01-30
Stadshypotek 240679	1,73 %	621.358	2025-06-30
Stadshypotek 244589	4,55 %	3.209.250	2025-01-07
Stadshypotek 245564	3,09 %	3.400.000	2025-04-30
Stadshypotek 246865	4,49 %	3.201.000	2025-10-30

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt med våra ventilationsproblem. Modexa (ansvarig entreprenör) har kopplat in Airteam för att få hjälp med våra ljudproblem som uppstod vid installation av FTX-aggregaten. Även de efterkommande problemen med el-värmarna till aggregaten. Detta fortlöper även under nästa år.

Kuben som var underleverantör till Modexa är under rekonstruktion och Modexa har genom sina advokater ställt krav på Kuben det fortlöper och vi kan nog inte förvänta oss att aggregaten blir utbytta förrän detta är uppgjort och avklarat mellan Kuben och Modexa.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 618	1 547	1 483	1 485
Resultat efter finansiella poster	-122	88	-5 918	-5 044
Soliditet (%)	-409	-415	-420	-237
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	854	823	820
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 192	5 245	5 297	2 173
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 164	6 226	6 288	2 580
Sparande per kvm (kr/kvm)	20	63	-2 783	-2 365
Räntekänslighet (%)	7	7	8	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	279	234	225	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	98	97

2024 slutade med förlust pga högre omkostnader. Beslut har tagits av styrelsen att höja månadsavgifterna med 12% från 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 201	86 952	429 049	-10 082 562	88 286	-9 396 074
Disposition av föregående års resultat:				88 286	-88 286	0
Avsättning Yttre fond			30 425	-30 425		0
Årets resultat					-121 989	-121 989
Belopp vid årets utgång	82 201	86 952	459 474	-10 024 701	-121 989	-9 518 063

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 024 700
årets förlust	-121 989
	-10 146 689
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfonden	30 425
i ny räkning överföres	-10 177 114
	-10 146 689

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 618 276	1 546 935
Övriga rörelseintäkter		27 322	13 326
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 645 598	1 560 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-896 971	-698 706
Övriga externa kostnader	4	-257 573	-231 590
Personalkostnader	5, 6	-116 308	-60 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-47 400	-44 100
Summa rörelsekostnader		-1 318 252	-1 034 531
Rörelseresultat		327 346	525 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 558	-437 529
Summa finansiella poster		-449 335	-437 444
Resultat efter finansiella poster		-121 989	88 286
Resultat före skatt		-121 989	88 286
Årets resultat		-121 989	88 286

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8, 9	939 683	980 483
Inventarier, verktyg och installationer	10	23 100	29 700
Summa materiella anläggningstillgångar		962 783	1 010 183

Summa anläggningstillgångar

962 783 **1 010 183**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		386 017	97 196
Övriga fordringar		1 325	36 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 353	50 787
Summa kortfristiga fordringar		438 695	184 975

Kassa och bank

Kassa och bank		925 287	1 068 641
Summa kassa och bank		925 287	1 068 641
Summa omsättningstillgångar		1 363 982	1 253 616

SUMMA TILLGÅNGAR

2 326 765 **2 263 799**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

82 201

82 201

Föreningens reparationsfond

11

459 474

429 049

Reservfond

86 952

86 952

Summa bundet eget kapital

628 627

598 202

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 024 700

-10 082 562

Årets resultat

-121 989

88 286

Summa fritt eget kapital

-10 146 689

-9 994 276

Summa eget kapital

-9 518 062

-9 396 074

Långfristiga skulder

12

Övriga skulder till kreditinstitut

13

239 460

10 966 302

Summa långfristiga skulder

239 460

10 966 302

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 726 842

110 360

Leverantörsskulder

90 684

99 740

Skatteskulder

0

33 423

Övriga skulder

14

184 293

229 808

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

603 548

220 240

Summa kortfristiga skulder

11 605 367

693 571

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 326 765

2 263 799

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-121 989	88 286
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	47 400	44 100
Betald skatt	318	-261

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-74 271 132 125

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-288 821	-97 196
Förändring av kortfristiga fordringar	-566	-2 923
Förändring av leverantörsskulder	-9 056	53 158
Förändring av kortfristiga skulder	339 719	-56 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-32 995 28 616

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-110 360	-110 360
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-110 360 -110 360

Årets kassaflöde

-143 355 -81 744

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 068 641	1 150 385
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

925 286 1 068 641

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

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 utraneringar 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.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 270 000	11 270 000
	11 270 000	11 270 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtalet med Ludvig & Co har sagts upp under 2025 och en ny ekonomisk förvaltare väntas ta vid.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 596 075	1 519 035
Årsavgifter garage	22 200	27 900
	1 618 275	1 546 935

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparation fastighet	109 635	27 128
Fastighetsskatt	35 349	33 423
Elavgifter	62 494	45 810
Fjärrvärme	425 516	357 760
Vatten & avlopp	102 453	91 105
Renhållning	94 231	80 719
Fastighetsförsäkring	34 473	31 489
Kabel-TV	32 820	31 273
	896 971	698 707

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Städning och renhållning	-2 188	2 188
Förbrukningsinventarier	5 207	3 241
Förbrukningmaterial	15 961	12 471
Kostn arbetsmaskiner (traktor)	369	2 184
Bevakning & larm	38 657	38 557
Redovisningstjänster	180 590	142 094
Bankkostnader	3 244	3 172
Övriga kostnader	12 845	27 428
Kontorsmaterial	440	255
Programvaror	2 448	0
	257 573	231 590

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0,3

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	88 171	47 520
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	26 005 (-91)	12 615 281)
Övrigt	2 132	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	116 308	60 135

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 040 417	2 040 417
Ingående avskrivningar	-1 087 089	-1 046 289
Årets avskrivningar	-40 800	-40 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 127 889	-1 087 089
Utgående redovisat värde	912 528	953 328
Taxeringsvärden byggnader	7 342 000	7 342 000
	7 342 000	7 342 000

Not 8 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 155	27 155
Utgående redovisat värde	27 155	27 155
Taxeringsvärden mark	2 301 000	2 301 000
	2 301 000	2 301 000

Not 9 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 459	565 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 459	565 459
Ingående avskrivningar	-565 459	-565 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 459	-565 459
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	221 145	188 145
Inköp		33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 145	221 145
Ingående avskrivningar	-191 445	-188 145
Årets avskrivningar	-6 600	-3 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 045	-191 445
Utgående redovisat värde	23 100	29 700

Not 11 Föreningens yttre fond reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens reparationsfond IB	429 049	400 120
Förändring under året	30 425	28 929
Föreningens reparationsfond UB	459 474	429 049

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller fem år efter räkenskåpårrets utgågn	0	10 524 862
	0	10 524 862

Samtliga räntevillkor för föreningens krediter förfaller inom fem år varför detta belopp är 0kr.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 191530	4,94	2025-03-11	291 650	300 230
Stadshypotek 244836	2,45	2027-01-30	243 044	245 828
Stadshypotek 240679	1,73	2025-06-30	621 358	654 354
Stadshypotek 244589	4,55	2025-01-07	3 209 250	3 242 250
Stadshypotek 245564	3,09	2025-04-30	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek 246865	4,49	2025-10-30	3 201 000	3 234 000
			10 966 302	11 076 662
Kortfristig del av långfristig skuld			10 726 842	110 360

Not 14 Föreningens inre reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning vid årets början	217 515	197 607
Avsättning	0	19 908
Uttag	-33 222	0
	184 293	217 515

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Wigert
Ordförande

Johan Johnsson
Vice ordförande

Sebastian Oinonen

Noel Skan

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

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-24 10:26:29 UTC+00:00

Styrelsesuppleant

Lars Johan Jonsson



SE BankID - 0c48b123-b423-4ca8-b969-6af523ee675a

2025-03-24 11:45:53 UTC+00:00

Ordförande

GUNILLA WIGERT



SE BankID - 85a20262-e737-45a5-babc-dfc994d6c07b

2025-03-24 13:53:21 UTC+00:00

Styrelseledamot

SEBASTIAN OINONEN



SE BankID - b3315c56-24f8-4f57-ae07-5dfdb1daaf40

2025-03-24 18:28:31 UTC+00:00

Styrelseledamot

NOEL SKAN



SE BankID - aab7d9e0-890b-4983-85ff-840683b8c99e

2025-03-25 06:21:06 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

ANDERS HERNSTRÖM



SE BankID - d21cfb1c-f941-487c-8fbd-a3e6b198add7