

Årsredovisning
för
Brf Bo Klok Sandbäcken

769610-2362

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Bo Klok Sandbäcken 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Fältskären 1 och Fänriken 2 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus i två våningar med totalt 48 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 16 st 2 rum och kök
- 16 st 2-3 rum och kök
- 16 st 3-4 rum och kök

Den totala boytan är 2 914 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Värde år 2004.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per kvm boarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2019 av Klara Arkitekter. Uppdateras löpande.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-03-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johanna Dali	Ordförande
Anette Kjerrman	Ledamot
Tommy Lennartsson	Ledamot
Peter Gartmark	Ledamot
Anna Gustavsson	Ledamot
Linda Florén	Suppleant

Vid stämman avgick Marie Löfgren ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 27 500 kronor exkl. sociala avgifter.

Ansvarsförsäkring för styrelsens arbete har under 2024 varit tecknad hos Dina Försäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Stefan Mott

Ordinarie
Suppleant

Lorka Revision AB
LR-Revisions AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-12-03.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstad Energi	El, fjärrvärme och renhållning
Karlstad kommun	Vatten och avlopp
Bredablick	Snöröjning/halkbekämpning
Egeryds	Gräsklippning
Sappa AB	Kabel TV/Bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar varav 48 röstberättigade. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (4) överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen renoverat loftgångar och investerat i elladdstolpar.

I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde under året till följd av investeringar i laddstolpar och underhåll av loftgångar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har justerats 2024-01-01 med 2% . Genomsnittlig avgift är 820 kr per kvm. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2004 och har värdeår 2004. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2005-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2015 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 457	2 209	2 212	2 218
Resultat efter finansiella poster	-436	-1 659	345	530
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	820	804	804	804
Soliditet (%)	43,5	43,7	44,9	43,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 797	7 874	8 339	8 818
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 797	7 874	8 339	8 818
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	211	280	336
Räntekänslighet (%)	9,5	10,7	11,3	6,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	176	163	167
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,8	91,4	96,9	96,9
Balansomslutning	41 241	42 076	44 613	45 703
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,8	91,4	96,9	96,9

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 kommer vara positivt. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 545 000	1 598 778	3 887 694	-1 659 858	18 371 614
Reservering till yttre fond		-1 598 778	1 598 778		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 659 858	1 659 858	0
Årets resultat				-435 808	-435 808
Belopp vid årets utgång	14 545 000	0	3 826 614	-435 808	17 935 806

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 826 613
årets förlust	-435 808
	3 390 805
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	3 290 805
	3 390 805

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 456 893	2 208 933
Övriga rörelseintäkter		12 126	134 634
Summa rörelseintäkter		2 469 019	2 343 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 433 855	-2 878 939
Övriga externa kostnader		-86 540	-81 364
Personalkostnader	4	-36 140	-40 404
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-403 075	-382 000
Summa rörelsekostnader		-1 959 610	-3 382 707
Rörelseresultat		509 409	-1 039 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 347	81 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 564	-702 694
Summa finansiella poster		-945 217	-620 718
Resultat efter finansiella poster		-435 808	-1 659 858
Resultat före skatt		-435 808	-1 659 858
Årets resultat		-435 808	-1 659 858

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 589 528	39 887 228
Summa materiella anläggningstillgångar		39 589 528	39 887 228
Summa anläggningstillgångar		39 589 528	39 887 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		105 108	1 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	114 728	89 953
Summa kortfristiga fordringar		219 836	91 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 431 723	2 097 661
Summa kassa och bank		1 431 723	2 097 661
Summa omsättningstillgångar		1 651 559	2 189 080
SUMMA TILLGÅNGAR		41 241 087	42 076 308

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 545 000	14 545 000
Fond för yttre underhåll		0	1 598 778
Summa bundet eget kapital		14 545 000	16 143 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 826 613	3 887 693
Årets resultat		-435 808	-1 659 858
Summa fritt eget kapital		3 390 805	2 227 835
Summa eget kapital		17 935 805	18 371 613
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	12 860 239
Summa långfristiga skulder		0	12 860 239
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		22 721 488	10 084 749
Leverantörsskulder		221 628	343 037
Övriga skulder		16 890	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	345 276	416 670
Summa kortfristiga skulder		23 305 282	10 844 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 241 087	42 076 308

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-435 808	-1 659 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	403 075	382 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-32 733	-1 277 858
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-128 417	-22 066
Förändring av leverantörsskulder	-121 409	206 133
Förändring av kortfristiga skulder	-54 504	272 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-337 063	-821 098
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-105 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 375	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-223 500	-1 355 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 500	-1 355 500
Årets kassaflöde	-665 938	-2 176 598
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 097 661	4 274 259
Likvida medel vid årets slut	1 431 723	2 097 661

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 på ca 100 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

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 enligt punkt 6 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-2 390 688	-2 338 248
Avgiftsfri månad	0	195 320
Hysesintäkter p-plats	-66 204	-66 004
	-2 456 892	-2 208 932

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep och underhåll	430 947	1 893 200
El	46 433	51 673
Fjärrvärme	369 763	351 371
Vatten och avlopp	141 583	109 532
Renhållning	64 516	75 488
Fastighetsförsäkring	62 166	56 515
Sappa	54 188	48 795
Trägårdkostnader	15 190	62 837
Fastighetsavgift	78 240	76 263
Snöröjning	96 311	110 057
Övriga driftskostnader	7 625	5 941
Förbrukningsmaterial	2 649	677
Fastighetsskötsel	64 244	10 375
Energideklaration	0	19 375
Konsultarvoden	0	6 840
	1 433 855	2 878 939

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	27 500	29 997
Sociala kostnader	8 640	8 828
Lön	0	1 579
Totalt	36 140	40 404

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 650 000	45 650 000
Inköp	105 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 755 375	45 650 000
Ingående avskrivningar	-5 762 772	-5 380 772
Årets avskrivningar	-403 075	-382 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 165 847	-5 762 772
Utgående redovisat värde	39 589 528	39 887 228
Taxeringsvärden byggnader	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärden mark	8 762 000	8 762 000
	43 962 000	43 962 000
Bokfört värde byggnader	34 869 528	35 167 228
Bokfört värde mark	4 720 000	4 720 000
	39 589 528	39 887 228

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 086	62 166
Sappa	14 288	12 992
Vänerförvaltning AB	15 264	14 795
Egeryds fastighetsförvaltning AB	16 770	0
Övrigt	1 320	0
	114 728	89 953

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,72	2025-01-28	7 225 749
Swedbank	4,48	2025-11-25	6 273 070
Swedbank	3,99	2025-11-25	6 587 169
Swedbank	3,46	Rörlig	2 635 500
			22 721 488
Kortfristig del av långfristig skuld			-22 721 488

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 207 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 21 686 488 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	76 561	64 705
El	7 886	5 799
Värme	49 232	54 306
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	189 611	164 015
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	9 500	9 500
Renhållning	5 467	6 421
Upplupna sociala avgifter	0	0
Övriga upplupna kostnader	6 419	6 419
Snöröjning	0	75 534
Reparation och underhåll	0	29 611
Påminnelseavgifter	600	360
	345 276	416 670

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 255 000	31 255 000
	31 255 000	31 255 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inget att rapportera.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Dali
Ordförande

Anette Kjerrman
Ledamot

Tommy Lennartsson
Ledamot

Linda Florén
Suppleant/ för Peter Gartmark

Anna Gustavsson
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 februari 2025



Årsredovisning 24- för sign.pdf

(144253 byte)

SHA-512: 3c8bd5a553948c9f8f0a0f06fc9c5ec382b54
9a33242b42e76b34d85c102515741a270d890e4e1da5ec
ce0e15f5e2824b41f1d782744219b59b5cc3c48ff3fb

Underskrifter

2025-01-27 22:56:11 (CET)



Johanna Erika Dali

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-28 14:39:42 (CET)



Anette Kjerrman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 08:23:27 (CET)



Tommy Lennartsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 19:32:13 (CET)



Anna Mira Josefina Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 20:01:23 (CET)



Linda Florén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-05 07:20:15 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:

257da10b82212f2de17e700756a916e555feee8eb70192e38f7c271ef9bb1075df584f1fde02a2876f37451648eefd2baf5eb8042ea46445e7989841fe6ff520



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.