

Årsredovisning
för
Brf Björkdungen i Karlstad
769629-4482

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Björkdungen i Karlstad 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kolmilan 9, Karlstads kommun består av 22 st radhus i två plan. Radhusen är fördelade i sex huskroppar med tre och fyra lägenheter i respektive huskropp. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök, 105 m², andelstal 4,5455.

Den totala boytan är 2 310 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2015-2016. Värdeår 2016.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med underhållsplanen. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2031.

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, 2024-06-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Madelen Wikström	Ledamot	Ordförande
Daniel Thorné	Ledamot	
Marie Manholm	Ledamot	
Rania Surshi	Ledamot	
Pontus Johansson	Ledamot	
Marielle Nilsson	Ledamot	
Pontus Erlandsson	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 57 300 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Lorka Revision AB

Ordinarie och suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-02.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Bostadsrättshavarna sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 12%. Genomsnittlig årsavgift är 669 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2016. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från fastighetsavgift de 15 första åren efter fastställt värdeår (2017-2031).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 544	1 354	1 171	1 065
Resultat efter finansiella poster	31	139	202	241
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	586	507	553
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,2	95,6	95,5	95,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 217	9 296	9 410	9 516
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 217	9 296	9 410	9 516
Räntekänslighet (%)	13,8	15,9	18,6	17,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	242	271	269
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	45	35	30	32
Balansomslutning	55 338	55 235	55 381	55 350
Soliditet (%)	60,6	60,6	60,2	59,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	31 502 000	823 700	1 034 368	138 574	33 498 642
Disposition av föregående års resultat			138 574	-138 574	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		115 500	-115 500		0
Årets resultat				30 859	30 859
Eget kapital 2024-12-31	31 502 000	939 200	1 057 442	30 859	33 529 501

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 057 442
Årets resultat	30 859
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 088 301

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med underhållsplan, reserveras	117 000
Att i ny räkning överföres	971 301
Att balansera i ny räkning	1 088 301

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 544 400	1 354 386
Övriga rörelseintäkter	3	60 192	62 302
Summa rörelseintäkter		1 604 592	1 416 688
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-216 186	-198 784
Övriga externa kostnader	5	-77 876	-64 100
Personalkostnader och arvoden	6	-75 295	-52 175
Avskrivningar	7	-381 000	-381 000
Summa rörelsekostnader		-750 357	-696 059
Resultat före finansiella poster		854 235	720 629
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 045	5 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 421	-587 712
Summa finansiella poster		-823 376	-582 055
Resultat efter finansiella poster		30 859	138 574
Årets resultat		30 859	138 574

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 212 000	53 593 000
Summa materiella anläggningstillgångar		53 212 000	53 593 000
Summa anläggningstillgångar		53 212 000	53 593 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	150	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 898	30 130
Summa kortfristiga fordringar		99 048	30 272
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		2 027 392	1 611 265
Summa kassa och bank		2 027 392	1 611 265
Summa omsättningstillgångar		2 126 440	1 641 537
SUMMA TILLGÅNGAR		55 338 440	55 234 537

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 502 000	31 502 000
Fond för yttre underhåll		939 200	823 700
Summa bundet eget kapital		32 441 200	32 325 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 057 442	1 034 368
Årets resultat		30 859	138 574
Summa fritt eget kapital		1 088 301	1 172 942
Summa eget kapital		33 529 501	33 498 642
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 290 500	21 474 250
Leverantörsskulder		289 337	37 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	229 102	224 170
Summa kortfristiga skulder		21 808 939	21 735 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 338 440	55 234 537

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 859	138 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		381 000	381 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		411 859	519 574
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-68 776	-12 686
Förändring av kortfristiga skulder		256 794	-22 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		599 877	484 393
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-183 750	-262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-183 750	-262 500
Årets kassaflöde		416 127	221 893
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 611 265	1 389 372
Likvida medel vid årets slut		2 027 392	1 611 265

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska 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 på 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 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 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

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 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	1 544 400	1 354 386
	1 544 400	1 354 386

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Vattenintäkter	51 800	62 304
Övriga intäkter	8 391	0
Öresutjämning	1	-1
	60 192	62 303

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	0	39 958
Filter, ventilation & sot	2 227	0
El	7 728	6 914
Vatten och avlopp	96 195	75 089
Snöröjning & sandning	59 624	15 945
Fastighetsförsäkring	30 851	28 874
Kabel-TV	19 561	32 004
	216 186	198 784

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	8 750	7 750
Förvaltningskostnader avtal	38 504	36 308
Förvaltningskostnader bes	16 753	0
Förbrukningsmaterial	2 210	0
Diverse övr kostnader	0	5 683
Övrig administration	5 436	14 360
Förenings- och medlemsver	6 223	0
Summa	77 876	64 101

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	40 500
Sociala avgifter	17 995	11 675
Summa	75 295	52 175

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 450 000	56 450 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 857 000	-2 476 000
Årets avskrivningar	-381 000	-381 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 238 000	-2 857 000
Utgående redovisat värde	53 212 000	53 593 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	26 334 000	25 432 000
Taxeringsvärden mark	13 178 000	9 042 000
Summa	39 512 000	34 474 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	42 462 000	42 843 000
Bokfört värde mark	10 750 000	10 750 000
Summa	53 212 000	53 593 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	150	142
Summa	150	142

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	13 197	12 376
Kabel-TV	0	7 003
Ekonomisk förvaltning	11 082	10 751
Amortering	61 250	0
Ränta	13 369	0
	98 898	30 130

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,160	2025-07-11	0	8 033 000
Nordea Hypotek	3,160	2025-07-11	131 250	6 182 000
Nordea Hypotek	3,160	2025-07-11	52 500	7 075 500
Totalt			183 750	21 290 500
Avgår kortfristig del				-21 290 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 20 371 750 kr om fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	0	30 236
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	142 966	114 654
El	1 181	745
Snöröjning	0	0
Stadsnät	475	475
Revision	9 000	9 000
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	18 000	16 500
Övrigt	180	60
	229 102	224 170

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Madelen Wikström
Ordförande

Rania Surshi
Ledamot

Marie Manholm
Ledamot

Pontus Johansson
Ledamot

Pontus Erlandsson
Ledamot

Marielle Nilsson
Ledamot

Daniel Thorné
Ledamot

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

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(150512 byte)

SHA-512: 72de9106e61ec1ddd9d42b567701de92e7bad
dfcebd754e02adffd989f57857164bb732b37c0964b41f
14ec3ca00b9667d016a11da6c11119f1e35a63aa6b116

Underskrifter

2025-03-28 14:14:59 (CET)



Britt Marielle Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 15:16:21 (CET)



Daniel Gustav Thorné

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 16:17:32 (CET)



Madelen Wikström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-28 14:04:29 (CET)



Marie Linnéa Manholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-12 15:50:10 (CET)



Pontus Bo Åke Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-30 18:52:43 (CET)



Pontus Erlandsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 17:31:07 (CET)



Rania Surshi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 08:57:23 (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:

15b626c7bd71c2a407fdd6f6dad2c036b8cd25010145e96fc317f53021dee217c27b092da6ce71fc66674f2ca0588841d9a7ca3ea99922b09b8d849c4fb701c
e



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.