

Årsredovisning

för

BRF Deimos

773200-0505

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Deimos 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 föreningen

Brf Deimos upprättades 1954. Föreningen har fyra fastigheter om 72 st lägenheter i storlek om 12 st 3 rok, 12 st 1 rok och 48 st 2 rok totalt 4 142 m². Föreningen har en gemensamhetslokal och fyra lokaler som är uthyrda till näringsidkare.

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar marken med tomträtt, ej med i samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2014 som löper ca 35 år fram i tiden. Översyn och uppdatering av underhållsplanen har beställts av HSB och var tänkt att ske under 2024 men har försenats till kommande räkenskapsår (2025).

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Redovisningsbyrå Ludvig & Co har anlitats för redovisning och övriga ekonomitjänster. HSB har anlitats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

Revisor för föreningen är Emil Pettersson, WeAudit.

Fastighetsunderhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen och övriga löpande behov, större poster enligt följande:

- Årlig service av lägenhetsventilationen med filterbyten vid två tillfällen under året
- Byte av fläktmotorer i lägenhetsventilation samt radiatorer har gjorts i hus 55. Resterande hus görs i etapper närmaste 2-3år
- OVK och rensning av ventilationskanaler samt åtgärder av punkter som framkom vid OVK
- Markarbeten likt lagning av slukhål och gräsmattor

Ett av föreningens lån amorterades bort i samband med att bindningstid skulle förnyas. En del av föreningens likvida medel har även under året avsatts till ett sparkonto för att generera ränteintäkter på detta.

En brand inträffade i en lägenhet i slutet av sommaren, även om det mesta gått på försäkringen har de materiella skadorna inneburit en extra kostnad både i avseende självrisk och andra extrakostnader. Kostnaden beräknas vara 35 000kr för självrisken och kostnaden för detta är bokfört under 2024.

Avgiftshöjning genomfördes 240101 med 2 %. Ytterligare avgiftshöjning på 2 % genomförs inför 250101. Styrelsen utesluter inte att ytterligare höjningar behöver göras men har velat invänta översynen av underhållsplanen som beställts av HSB.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, ett under våren och ett under hösten.

Styrelsesammansättning

Styrelsen består av följande enligt stämman:

Daniel Djuvfelt - Ordförande, ledamot

Måns Jansson - ledamot

Eva Lind - ledamot

Maria Madelene Sjökvist - ledamot

Charlotte Öqvist - ledamot

Anita Dufvenberg - suppleant

Susanne Forslund - suppleant

Björn Holmqvist - suppleant

Ekonomi

Under året har samhället varit märkt av en högre inflation och stigande räntor. Jämfört med föregående räkenskapsår har energipriserna till viss del stabiliserats men de räntehöjningar som skett kommer att fortsatt märkas av i takt med att bindningstiden på föreningens lån löper ut. För underhåll och fastighetsskötsel har det blivit en högre kostnadsbild till följd av inflationen. Styrelsen har följt utvecklingen och vidtagit löpande åtgärder för att begränsa effekten. Trots detta görs ett överskott med 203 tkr.

Försäkring

Föreningens egendom är försäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnaderna är försäkrade till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

Taxeringsvärde

Totalt 36 418 000 SEK, fördelat på markvärde (tomträtt) 8 800 000 SEK och byggnadsvärde 27 618 000 SEK. Byggnadsvärdet är fördelat på 27 000 000 SEK för bostäder och 618 000 SEK för lokaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med 2025-01-01 tar Vänerförvaltning över den ekonomiska förvaltningen från Ludvig & Co.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 85 stycken medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, Tkr	4 211	4 019	3 717	3 643
Resultat efter finansiella poster, Tkr	203	76	-306	248
Soliditet (%)	24	17	16	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	846	806	754	741
Räntekänslighet (%)	2	4	4	4
Energikostnad kr/kvm	252	167	169	147
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 114	2 782	2 850	3 066
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	330	141	262
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	80	84	84

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	2 129 905	425 339	76 328	2 754 920
Disposition av föregående års resultat:				76 328	-76 328	0
Avsättning till yttre ianspråkstagande yttre fond			76 328	-76 328		0
			-425 338	425 338		0
Årets resultat					202 820	202 820
Belopp vid årets utgång	123 348	0	1 780 895	850 677	202 820	2 957 740

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	850 676
årets vinst	202 820
	1 053 496

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 328
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	977 168
	1 053 496

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	4 211 356	4 019 069
Övriga rörelseintäkter		0	151 277
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 211 356	4 170 346
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 186 794	-2 982 350
Personalkostnader		-88 551	-86 608
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-546 133	-696 263
Övriga rörelsekostnader		0	-178 560
Summa rörelsekostnader		-3 821 478	-3 943 781
Rörelseresultat		389 878	226 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 861	119 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 919	-270 149
Summa finansiella poster		-187 058	-150 237
Resultat efter finansiella poster		202 820	76 328
Resultat före skatt		202 820	76 328
Årets resultat		202 820	76 328

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 202 192	9 748 325
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 202 192	9 748 325
Summa anläggningstillgångar		9 202 192	9 748 325
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	236 131
Övriga fordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 019	175 236
Summa kortfristiga fordringar		159 036	411 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 136 892	6 015 819
Summa kassa och bank		3 136 892	6 015 819
Summa omsättningstillgångar		3 295 928	6 427 186
SUMMA TILLGÅNGAR		12 498 120	16 175 511

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

123 348

123 348

Fond för yttre underhåll

1 780 895

2 129 905

Summa bundet eget kapital

1 904 243

2 253 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

850 676

425 338

Årets resultat

202 820

76 328

Summa fritt eget kapital

1 053 496

501 666

Summa eget kapital

2 957 739

2 754 919

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 868 976

4 306 704

Summa långfristiga skulder

2 868 976

4 306 704

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 887 070

7 802 123

Inre reparationsfond

305 066

313 330

Leverantörsskulder

252 463

382 854

Skatteskulder

4 262

7 496

Övriga skulder

6 700

9 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

215 844

598 578

Summa kortfristiga skulder

6 671 405

9 113 888

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 498 120

16 175 511

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	202 820	76 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	546 133	874 823
Betald skatt	-12 758	15 176

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

736 195 966 327

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	242 831	-12 663
Förändring av kortfristiga fordringar	16 217	-40 718
Förändring av leverantörsskulder	-130 391	-21 321
Förändring av kortfristiga skulder	2 542 952	-44 013

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 407 804 847 612

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-6 286 731	-295 548
-------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-6 286 731 -295 548

Årets kassaflöde

-2 878 927 552 064

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 015 819	5 463 755
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 136 892 6 015 819

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 (K2), samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, Tkr

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.

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 (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften om räntan på de långfristiga skulderna går upp med en procentenhet för att behålla samma sparande till framtida underhåll.

Energikostnad kr/kvm

Anger värme-, vatten-, och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea per räkenskapsår. I uträkningen ingår debiterad hushållsel till medlemmar som sänker kostnaden.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-3 506 045	-3 308 747
Årsavgifter förråd	-19 150	-19 600
Hyror lokaler	-135 618	-138 395
Årsavgifter garage och parkeringsplatser	-281 890	-226 440
Öresavrundning	-2	-4
Debiterad elkostnad	-253 651	-325 883
Årsavgifter - överlåtelseavgifter	-15 000	
	-4 211 356	-4 019 069

I föreningens avgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband och sophämtning. Till föreningens nettoomsättning tillkommer även avgifter för parkeringsplatser och uthyrda lokaler

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tomträttsgäld	263 340	82 476
Elavgifter	519 173	509 394
Fjärrvärme	305 279	337 505
Vatten, avlopp och sophämtning	288 936	238 018
Fastighetsskötsel	317 858	332 221
Städning	12 086	73 138
Reparation och underhåll fastighet enligt underhållsplan	569 117	567 397
Diverse övr kostnader	287 993	320 458
Fastighetsavgift, ftgskatt	113 580	119 240
Förbrukningsinventarier	3 763	5 968
Programvaror	3 668	0
Förbrukningsmaterial	10 695	4 307
Representation	783	0
Kabel TV och bredband	85 877	156 854
Inkasso och KFM-avgifter	1 360	7 058
Stadsnät	14 440	0
Portokostnader	258	387
Försäkring	79 147	85 935
Självrisk vid skada	35 000	0
Förluster på hyresfordringar	4 532	0
Revisionsarvode	37 672	35 938
Förvaltningskostnader besiktning	3 730	0
Redovisningstjänster	118 974	87 351
IT-kostnad	4 176	4 080
Konsultarvoden	71 049	0
Bankkostnader	4 250	4 492
Advokat- och rättegångskostnader	20 125	0
Övrig kostnader	9 932	10 132
	3 186 793	2 982 349

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 569 361	23 462 161
Försäljningar/utrangeringar		-892 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 569 361	22 569 361
Ingående avskrivningar	-12 821 036	-12 660 453
Försäljningar/utrangeringar		714 240
Omklassificeringar	-20	
Årets avskrivningar	-546 113	-874 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 367 169	-12 821 036
Ingående nedskrivningar	0	-178 560
Återförda nedskrivningar		178 560
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde	9 202 192	9 748 325
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	27 618 000	27 618 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	36 418 000	36 418 000

Bokfört värde byggnader	7 505 344	8 051 457
Bokfört värde mark	1 696 848	1 696 868
	9 202 192	9 748 325

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 518	92 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 518	92 518
Ingående avskrivningar	-92 518	-92 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 518	-92 518
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Amorteringar 2024-12-31
Stadshypotek - 243103	0,97	2025-06-01	2 752 704	49 896
Stadshypotek - 248272	3,3	2025-03-03	2 988 114	54 164
Stadshypotek - 249630	3,99	2026-12-01	1 554 000	120 000
Stadshypotek - 251936	2,78	2027-10-30	1 461 228	26 252
			8 756 046	250 312
Kortfristig del av långfristig skuld				5 887 070

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen	2 868 976	4 306 704
Skulder som betalas inom 1 år efter balansdagen	5 887 070	7 802 123
	8 756 046	12 108 827

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning Deimos 2	14 540 700	14 540 700
	14 540 700	14 540 700

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Karlstad 2025- -

Daniel Djuvfelt
Ordförande

Eva Lind

Madelen Sjökvist

Måns Jansson

Charlotte Öqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 543890a0-bf10-4b22-84a1-3e939ab46594

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning BRF DEIMOS 2024 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-27**.

Lind, Eva Anneli

ev.lind@outlook.com



BankID returnerade
personnamnet "Eva Anneli Lind"

Signerat: 2025-03-26

Sjökvist, Maria Madelene

maelene.grenard@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MADELENE
SJÖKVIST"

Signerat: 2025-03-26

Öqvist, Charlotte Elisabeth

charlotte.oqvist@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "CHARLOTTE
ÖQVIST"

Signerat: 2025-03-26

Pettersson, Emil Lars-Henrik

emil.pettersson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"

Signerat: 2025-03-27

Djuvfelt, Daniel Torbjörn

daniel.djuvfelt@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "DANIEL
DJUVFELT"

Signerat: 2025-03-25

Jansson, Måns Per David

mans_jansson@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Måns Jansson"

Signerat: 2025-03-27

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.