

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 39 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 469,9 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och Tre fraktioner mindre elapparater, metall och deponi (ej farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden har omförhandlats per 2025-01-01.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024. Under verksamhetsåret har totalt 15 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Henrik Egeman	ordförande
Tobias Nilsson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Elisabeth Hall	vice sekreterare
Ulla Röjdén	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening samt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

[Handwritten signatures: Ulla Röjdén, Tobias Nilsson, Henrik Egeman, Lena Alfredsson, Thomas Andersson]

Henrik Egeman

Elisabeth Hall

Valberedningen har bestått av Jonas Holm (sammankallande), Maritha Arlestrand och Peter Spaak.

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Urban Johansson We Audit samt föreningsmedlemmarna Maria Hågelid (ordinaire) och Ingrid Westerberg som suppleant. Under året har Lennart Ludvigsson (ordinaire) och Ingrid Westerberg avgått.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av Vänerförvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, Assemblin VS AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara arkitekter. Vicevärd har varit Lars Johansson. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Vänerförvaltning AB
Råum's Maskin
Assemblin VS AB
NPI Service AB
Karlstad Energi
Karlstads Kommun
ComHem
Länsförsäkringar
Certego
CG Kull
Securitas
Västsvenska gym

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel/VVS
Fastighetsskötsel/Ventilation
El och nät samt fjärrvärme
Vatten/avlopp
Tv (basutbud; 16 kanaler)
Fastighetsförsäkring/bostadsrättsförsäkringar
Batteribackup porttelefoner
Årskontroll brandsläckare
Störning/upplåsning/parkering
Service träningsredskap

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd

Badrum samt stambyte
Fönsterbyte
Värmesystem
Tvättstugor
Dagvattensystem
Skalskydd (Låst 24 tim)
Skärmtak och belysning entréer
Byte av alla ljuskällor till LED
Målning av trapphus
Takrenovering
Målning i källare, barnvagns- och cykelrum
Säkerhetsdörrar
Elbilsladdare

År

2002/2010
2004/2005
2007
2007/2016
2013/2014
2014
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2021

Urban Johansson
Lennart Ludvigsson
Maria Hågelid
Ingrid Westerberg

Hennrik Egeman
Elinabell Hall

Väsentliga händelser under räkenskapsåretsåret

14 stycken försäljningar av bostäder 2024 genomfördes. Genomsnittspris per meter bostadsyta var 13 316 kronor.

Efter jämförande av inkomna offerter angående lagning av balkonger beslutades att anlita Murverket för jobbet. Startar april-maj 2025.

Telenor sa upp sitt avtal med föreningen. Avtalets sista dag var 2024-12-01. Ett nytt avtal för fibernätverk har upprättats med Karlstads Stadsnät. Börjar att gälla 2026-10-01.

Nytt tomträttsavtal har upprättats med Karlstads kommun som nu har börjat gälla från 2025-01-01. Ny avtalet ger en årlig kostnad om ca. 1 420 000 kr mot tidigare avtalspris om ca. 295 000 kr.

Efter den årliga obligatoriska besiktningen av vår lekpark noterades att denna var i så dåligt skick att den behövde bytas ut. Ny lekpark klar 2025.

Vid det konstituerande mötet efter årsstämman för 2024 valdes till ordförande Henrik Egeman.

Grenverket har anlitats och har under hösten 2024 utfört en uppsnygning av vårt trädbestånd i föreningen.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (15) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var alla 14 köp. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 245 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad i november 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

UATON
Lena Mjöller
V. Bredén
Henrik Egeman
Anabella Hall

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 175	8 665	8 662	8 668
Resultat efter finansiella poster	1 730	1 480	899	-1 906
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	587,0	553,8	553,8	553,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,3	91,5	92,0	90,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	539,7	553,7	740,6	754,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	540,8	554,8	742,1	756,2
Räntekänslighet (%)	0,9	1,0	1,3	1,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	200,1	182,6	190,5	222,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170,8	159,1	164,9	157,0
Balansomslutning	20 668	19 025	20 166	19 567
Soliditet (%)	52,3	47,7	37,7	34,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	967 465	4 211 989	2 417 469	1 480 145	9 077 068
Disposition av föregående års resultat			1 480 145	-1 480 145	0
Reservering till yttre fond, enligt underhållsplan		1 800 000	-1 800 000		0
Årets resultat				1 730 354	1 730 354
Eget kapital 2024-12-31	967 465	6 011 989	2 097 614	1 730 354	10 807 422

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.



 Henrik Egerman


 Maria

 Elisabeth Hall

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	2 097 614
Årets resultat	1 730 354
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 827 968

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
att i ny räkning överföres	2 027 968
Att balansera i ny räkning	3 827 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

U. B. Rönjåren
Henrik Egeman
MH Elvabell Hall

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 174 873	8 665 125
Övriga rörelseintäkter	3	156 780	68 000
Summa rörelseintäkter		9 331 653	8 733 125
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-5 351 680	-4 964 790
Övriga externa kostnader	5	-474 622	-446 213
Personalkostnader och arvoden	6	-494 395	-518 544
	7, 8, 9, 10,		
Avskrivningar	11, 12, 13	-990 944	-990 944
Summa rörelsekostnader		-7 311 641	-6 920 491
Resultat före finansiella poster		2 020 012	1 812 634
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 338	18 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 996	-351 264
Summa finansiella poster		-289 658	-332 489
Resultat efter finansiella poster		1 730 354	1 480 145
Årets resultat		1 730 354	1 480 145

[Handwritten signatures and names]
Henrik Eggen
Elisabeth Hall

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	13 061 938	14 052 882
Summa materiella anläggningstillgångar		13 061 938	14 052 882
Summa anläggningstillgångar		13 061 938	14 052 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 146	0
Övriga kortfristiga fordringar		117 295	20 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	676 247	380 101
Summa kortfristiga fordringar		794 688	401 059
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		6 433	6 422
Bank		6 804 454	4 564 461
Summa kassa och bank		6 810 887	4 570 883
Summa omsättningstillgångar		7 605 575	4 971 942
SUMMA TILLGÅNGAR		20 667 513	19 024 824

Uth TN Lena M U MH Henrik Egemen
U. Kjörvi Ann Sofie Elisabeth Hall

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		967 465	967 465
Fond för yttre underhåll		6 011 989	4 211 989
Summa bundet eget kapital		6 979 454	5 179 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 097 614	2 417 469
Årets resultat		1 730 354	1 480 145
Summa fritt eget kapital		3 827 968	3 897 614

Summa eget kapital		10 807 422	9 077 068
---------------------------	--	-------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	2 435 424
Summa långfristiga skulder		0	2 435 424

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	7 804 240	5 571 936
Leverantörsskulder		693 158	656 770
Skatteskulder		11 374	13 624
Övriga kortfristiga skulder	16	21 134	17 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 330 185	1 252 553
Summa kortfristiga skulder		9 860 091	7 512 332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 667 513	19 024 824
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Uth. DN
Henrich Egeman
Elisabeth Hall

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 730 354	1 480 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	990 944	990 944
Betald skatt	1 687	10 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 722 985 2 482 034

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 146	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-396 420	-75 723
Förändring av leverantörsskulder	36 389	53 731
Förändring av kortfristiga skulder	81 316	17 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 443 124 2 477 062

Finansieringsverksamheten

Amortering	-203 120	-2 703 120
------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-203 120 -2 703 120

Årets kassaflöde

2 240 004 -226 058

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 570 883	4 796 942
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

6 810 887 4 570 884

Uth TN U Ränder H. Egner Elisabeth Hall

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en 40-årig rak plan från 2001.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,9%, Tillkommande utgifter 2,5-5%, Markanläggning 5%.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

W.H. TN U. Rieder *Len M. S. M. H. Hennil Eger*
Th. M. Elisabeth Hall

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.

U. R. 7N
Henrik Eggen
Elisabeth Hall

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 471 578	7 992 099
Hyror lägenheter & lokale	399 045	368 526
Bredband	304 250	304 500
Summa	9 174 873	8 665 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering och elavräkning	29 092	21 136
Försäkringsersättning	0	9 375
Övriga intäkter	127 671	37 483
Öresutjämning	17	7
Summa	156 780	68 001

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	533 598	444 148
Snöröjning & sandning	360 806	285 420
Reparation och underhåll	173 153	169 582
Värme	1 638 882	1 555 874
El	226 624	254 070
Vatten och avlopp	604 016	490 700
Renhållning	224 887	279 697
Kabel-TV	445 902	431 760
Tomträttsavgäld	295 936	295 936
Fastighetsavgift	341 850	331 486
Fastighetsförsäkring	120 124	118 345
Trädgårdskostnader och vä	239 099	83 902
Övrigt	146 803	223 869
Summa	5 351 680	4 964 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bevakning	30 800	9 281
Telefoni	36 917	24 677
Revisionsarvode (extern)	22 500	19 636
Förvaltningskostnader	278 040	263 560
Konsultkostnader	0	45 456
Övriga föreningskostnader	106 365	83 603
Summa	474 622	446 213

Henrik Egner
U. Rönner *Marika* *Elisabeth Hall*

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	117 200	118 100
Löner anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga	280 623	287 014
Fora	21	200
Sociala avgifter	96 551	113 230
Summa	494 395	518 544

Not 7 Badrum

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 530 345	-6 170 919
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 771	-6 530 345
Utgående redovisat värde	6 110 229	6 469 655

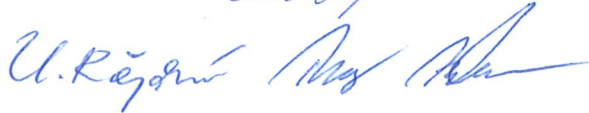
Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Byggnader

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 907 246	-9 803 029
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 011 463	-9 907 246
Utgående redovisat värde	1 771 690	1 875 907
Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.		
Byggnader	113 595 000	113 595 000
Mark byggnader	47 338 000	47 338 000
Summa	160 933 000	160 933 000
Lokaler	595 000	595 000
Mark lokaler	338 000	338 000
Summa	933 000	933 000

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

U. Reger  Henrik Egeman  Elisabeth Hall 

Not 9 Fönsterbyte

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 000	6 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 214 858	-3 040 786
Årets avskrivningar	-174 072	-174 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 388 930	-3 214 858
Utgående redovisat värde	2 611 070	2 785 142

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 10 Markanläggning

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 175 197	5 175 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 822 229	-2 563 469
Årets avskrivningar	-258 760	-258 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 080 989	-2 822 229
Utgående redovisat värde	2 094 208	2 352 968

Avskrivningstid 2013-2033.

Not 11 Porttelefon

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	856 775	856 775
Ingående ackumulerade avskrivningar	-471 229	-428 390
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-514 068	-471 229
Utgående redovisat värde	342 707	385 546

Avskrivningstid 2013-2028.

Uth TV
Henrik Eggen
Elisabeth Hall
U. Rydberg
P. Rydberg

Not 12 Sophus

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 490	-371 240
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 740	-397 490
Utgående redovisat värde	106 654	132 904

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 13 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	126 900	126 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 900	126 900
Ingående avskrivningar	-76 140	-50 760
Årets avskrivningar	-25 380	-25 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 520	-76 140
Utgående redovisat värde	25 380	50 760

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	129 393	120 124
Tomträttsavgäld	355 036	73 984
Bevakning	2 655	2 490
Kabel-TV	110 981	109 559
Telia & Telenor	0	3 309
Ekonomisk förvaltning	73 019	70 635
Övrigt	5 163	0
Summa	676 247	380 101

U. Rjöth
Hennrich Egemar
Elisabeth Hall
TW
Lundberg
P. R. R. R.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Länsförsäkringar	4,24	2025-02-28	97 360	2 449 016
Stadshypotek	2,76	2025-12-01	45 760	2 435 424
Stadshypotek	3,75	2025-03-10	60 000	2 919 800
Totalt			203 120	7 804 240
Avgår kortfristig del				-7 804 240
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 203 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 789 000 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Källskatt december	9 302	6 756
Lagstadgade sociala avgif	7 832	6 693
Summa	21 134	17 449

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 455	25 908
Förskottsbetalda avgifter/hyror	833 879	760 697
Assemblin	59 133	0
El	28 720	29 198
Fjärrvärme	228 148	251 860
Renhållning	18 699	21 762
Snöröjning och halkbekämpning	0	27 002
Skatt	29 260	26 676
Arvoden	74 600	69 200
Lön och ersättningar	10 350	11 250
Sociala kostnader	24 300	28 340
Övrigt	2 640	660
Summa	1 330 184	1 252 553

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Summa	20 700 000	20 700 000

U. Tjörne
Henrik Egeman
Elisabeth Hall

Karlstad - 8/5-2025

Henrik Egeman

Henrik Egeman
Ordförande

Thomas Andersson

Thomas Andersson
Ledamot

Anna Holm

Anna Holm
Ledamot

Ulla Röjdén

Ulla Röjdén
Ledamot

Lena Alfredsson

Lena Alfredsson
Ledamot

Elisabeth Hall

Elisabeth Hall
Ledamot

Tobias Nilsson

Tobias Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5-2025

Urban Johansson

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Maria Hågelid

Maria Hågelid
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad,
org.nr: 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser


Hennrik Egeman
Elisabeth Hall

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltnings och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 9/5 2025

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Maria Hågelid
Av föreningen vald revisor

MA Hennrich Eggen

Elizabeth Hall