

Årsredovisning
för
Brf Norra Färjestad
769631-7457

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Norra Färjestad 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Färjestad 2:19 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Färjestad 2:19 i Karlstads kommun består av åtta flerbostadshus med totalt 62 bostadsrättslägenheter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

17st 2 rok
37st 3 rok
8st 4 rok

Den totala boytan är ca. 4 682 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2017-2019. Värdeår 2018.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt underhållsplan. En underhållsplan finns upprättad till år 2033.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 haft följande sammansättning:

Simone Saul	Ledamot	Ordförande
Kristian Jeppsson	Ledamot	Vice Ordförande
Mona Engelbrektsen	Ledamot	Avgått under året
Ellen Lundström	Ledamot	Avgått under året
Anna Bucht	Ledamot	Kassör
Conny Johansson	Suppleant	
Lars Häggblom	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2024 hållit 10 protokollförda sammanträden. Ersättning till styrelsen har utgått med 52 500 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren, Lorka revision AB Ordinarie

Valberedning

Staffan Barrefors Sammankallande
Catharina Rostedt

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-11-05

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Kone	Hissar
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Egeryds	Teknisk förvaltning
Indoor	Ventilation
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det kraftigt höjda ränteläget drev fram en specifik plan för att klara ekonomin. Om allt faller väl ut enligt plan kommer vi ha hämtat igen tappet redan under 2026. Under 2025 har vi inga planer på avgiftshöjningar. Planen består av tre delar;

1) Höjda månadsavgifter – i januari och juli. Det ska påpekas att under de första 5 åren skedde inga höjningar alls och föregående år (2023) höjdes avgifterna med 13% totalt.

2) Upphandling av flera serviceavtal. Totalt ser vi härigenom besparingar på ca 125 tkr årligen

3) Sänkt amortering av våra lån under Q4 2024 – Q3 2025. I samverkan med Nordea har vi en halverad amortering under perioden.

Kommunen höjde priserna kraftigt (upp till +22%) varpå vi höjde med 12%, dvs något lägre. I samband med detta har styrelsen analyserat hur förbrukning mäts idag och funnit att det inte är tillräckligt transparent samt att det tarvar onödigt mycket administration både för oss och för Vänerförvaltning AB.

Snöröjningen kostade det dubbla jämfört budget under vintern 2023-24 då vädret var exceptionellt för årstiden.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat för året på grund av ökade räntekostnader. Föreningens resultat belastas årligen med höga avskrivningar eftersom föreningens byggnad skrivs av efter en bedömd livslängd på dess viktiga komponenter. I slutet av året genomfördes en dubbelbetalning till Nordea om 340 032 kr, vilket påverkade kassaflödet negativt. Beloppet återbetalades av Nordea i januari 2025. Jämförelsen mellan åren 2023 och 2024 kan vara svår att genomföra på grund av bytet av förvaltare som trädde i kraft under räkenskapsåret 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% från och med 1/1 -2024 samt 15% från 1/7 -2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 815 kr per m².

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2018-2032).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 410	3 529	3 329	3 193
Resultat efter finansiella poster	-2 660	-3 004	-1 873	-1 406
Soliditet (%)	60,9	61,6	62,0	62,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	815	748	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 678	13 768	15 226	15 384
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 678	13 768	15 226	15 384
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	-27	213	322
Räntekänslighet (%)	16,8	18,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	114	118	89
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	85,2	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och eftersträvar en tillfredsställande likviditet. I slutet av året genomfördes en dubbelbetalning till Nordea om 340 032 kr, vilket påverkade kassaflödet negativt. Beloppet återbetalades av Nordea i januari 2025. Om betalningen inte hade skett, hade kassaflödet för räkenskapsåret varit positivt. Styrelsen bedömer att räntekostnaderna minskar och bedömer att kassaflödet för 2025 kommer att 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	113 344 000	1 023 210	-7 561 443	-3 004 177	103 801 590
Ianspråkstagande av fond yttre underhåll		-93 750	93 750		0
Disposition av föregående års resultat:			-3 004 177	3 004 177	0
Årets resultat				-2 660 185	-2 660 185
Belopp vid årets utgång	113 344 000	929 460	-10 471 870	-2 660 185	101 141 405

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 471 870
årets förlust	-2 660 185
	-13 132 055

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	182 100
i ny räkning överföres	-13 314 155
	-13 132 055

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 409 133	3 528 691
Övriga rörelseintäkter		30 574	10 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 439 707	3 538 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 458 606	-1 550 929
Övriga externa kostnader	4	-218 990	-174 048
Personalkostnader	5	-67 584	-61 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 782 464	-2 782 464
Summa rörelsekostnader		-4 527 644	-4 569 012
Rörelseresultat		-87 937	-1 030 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 825	18 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 587 073	-1 992 313
Summa finansiella poster		-2 572 248	-1 974 056
Resultat efter finansiella poster		-2 660 185	-3 004 177
Resultat före skatt		-2 660 185	-3 004 177
Årets resultat		-2 660 185	-3 004 177

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	163 746 630	166 529 094
Summa materiella anläggningstillgångar		163 746 630	166 529 094
Summa anläggningstillgångar		163 746 630	166 529 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		317	32 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	569 732	90 514
Summa kortfristiga fordringar		570 049	122 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 774 863	1 939 681
Summa kassa och bank		1 774 863	1 939 681
Summa omsättningstillgångar		2 344 912	2 062 561
SUMMA TILLGÅNGAR		166 091 542	168 591 655

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 344 000	113 344 000
Förlagsinsatser		0	1 023 210
Fond för yttre underhåll		929 460	0
Summa bundet eget kapital		114 273 460	114 367 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 471 870	-7 561 443
Årets resultat		-2 660 185	-3 004 177
Summa fritt eget kapital		-13 132 055	-10 565 620
Summa eget kapital		101 141 405	103 801 590
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 953 125	16 875 000
Summa långfristiga skulder		29 953 125	16 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 087 500	47 587 500
Leverantörsskulder		337 980	105 018
Övriga skulder		0	67 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	571 532	155 430
Summa kortfristiga skulder		34 997 012	47 915 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 091 542	168 591 655

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 660 185	-3 004 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 782 464	2 782 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		122 279	-221 713
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	5 840
Förändring av kortfristiga fordringar		-447 219	2 006 741
Förändring av leverantörsskulder		232 962	40 243
Förändring av kortfristiga skulder		348 985	-284 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten		257 007	1 546 655
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-421 825	-675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-421 825	-675 000
Årets kassaflöde		-164 818	871 655
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 939 681	1 068 027
Likvida medel vid årets slut		1 774 863	1 939 682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) 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.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

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.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärf bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 140 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Fastighetslån

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

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 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 (%)

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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 817 549	3 014 448
Vattenintäkter	369 099	482 908
Parkering	0	800
Elbilsladdning	4 584	15 550
Eldebitering	19 491	0
Pantsättningsavgift 2023	0	2 058
Överlåtelseavgift 2023	0	12 920
Värme	198 330	0
Öresutjämning	81	8
	4 409 134	3 528 692

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	232 000	539 737
Underhållskostnader	114 832	206 283
Lokalvård	46 312	0
Filter	33 863	0
El	89 719	80 709
Fjärrvärme	328 498	329 615
Vatten och avlopp	126 270	122 812
Sophämtning (renhållning)	80 289	54 714
Snöröjning & sandning	132 675	0
Hisskostnader	74 702	0
Fastighetsförsäkring	78 461	72 990
Kabel-tv & bredband	101 683	144 070
Trädgårdskostnader och vä	19 303	0
	1 458 607	1 550 930

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	70 625	39 375
Diverse övriga kostnader	12 904	11 725
Förvaltningskostnader avt	85 837	61 784
Förvaltningskostnader bes	28 132	0
Övrig administration	21 492	61 164
	218 990	174 048

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	46 854
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 084	14 717
Summa	67 584	61 571

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 444 000	180 444 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 444 000	180 444 000
Ingående avskrivningar	-13 914 906	-11 132 442
Årets avskrivningar	-2 782 464	-2 782 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 697 370	-13 914 906
Utgående redovisat värde	163 746 630	166 529 094
Taxeringsvärden byggnader	78 200 000	78 200 000
Taxeringsvärden mark	9 952 000	9 952 000
	88 152 000	88 152 000
Bokfört värde byggnader	122 635 630	125 418 094
Bokfört värde mark	41 111 000	41 111 000
	163 746 630	166 529 094

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader 2023	0	18 991
Försäkringar	76 317	71 523
Dubbelbetalning Nordea	340 032	0
Indoor	10 002	0
Internet	1 294	0
Underhållsplan LPAX	51 758	0
Fastighetsskötsel	42 458	0
Sappa	28 714	0
Förvaltningsarvode	19 157	0
	569 732	90 514

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	4,53	2025-06-18	16 875 000
Nordea	3,11	2025-01-15	16 875 000
Nordea	2,82	2027-11-17	15 145 313
Nordea	2,94	2028-11-15	15 145 312
			64 040 625
Kortfristig del av långfristig skuld			34 087 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 675 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 60 665 625 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	913
El	12 756	14 009
Värme	51 023	56 499
Räntor	76 052	77 717
Sophämtning	6 215	5 818
Bredband	475	475
Revision	20 000	0
Styrelsearvoden	8 100	0
Sociala avgifter	2 327	0
Förskottshyror/avgifter	394 284	0
Övrigt	300	0
	571 532	155 431

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 500 000	67 500 000
	67 500 000	67 500 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Simone Saul

Kristian Jeppsson

Anna Bucht

Conny Johansson
Ersätter Mona Engelbrektsson

Lars Häggblom
Ersätter Ellen Lundström

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 februari 2025



Årsredovisning -24 för sign.pdf

(148782 byte)
SHA-512: 90db7267d470b074913655e602b93b7bae494
19323e1260008cd32e0271e752b28f44f9f5eb343eb29a
7157db8dc12628b96f331f3bef8e059177538146cfb00

Underskrifter

2025-02-12 16:34:53 (CET)



Simone Maria Eldeling Saul

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-12 16:47:34 (CET)



Anna Bucht

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-13 11:12:24 (CET)



Conny Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-13 12:57:29 (CET)



Nils Håkan Kristian Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-13 14:29:11 (CET)



Lars Häggblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-14 07:13:47 (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:

83a7670284cea3c36c41a177a7685f9ef9ebe5146af96aa3b8072873e2fc98262ffb202d0d0a28eee35ead9747497e93546723d7ba2c831e192eff8802e3b7a8



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.