

Årsredovisning

för

Brf Gräsdalen

773200-0455

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Gräsdalen 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 fastighet Järnet 3 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Järnet 3 i Karlstads kommun består av fem stycken sammanhängande flerfamiljshus med totalt 124 bostadsrätter samt lokaler. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1: or- 24 st.
- 2: or- 52 st.
- 3: or- 39 st.
- 4: or- 9 st.

Den totala boytan är 8072 kvm. Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll av fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-23, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Mandat till och med år
Vivianne Mattsson	Ordförande	2024
Marcus Olsson	Sekreterare	2024
Daniel Jernberg	Ledamot	2025
Henrik Stenman	Ledamot	2025
Julia Svartling	Ledamot	2024
Henrik Lindh	Suppleant	2024

Firmatecknare är två ordinarie ur styrelsen, men i första hand ordförande och attesterare.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie sammanträden och 1 budgetmöte samt 1 föreningsstämma.

Revisorer

Stefan Mott och Thomasz Czeszynski

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-28.

Ändring av stadgar enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-04-22, 2013-04-14, 2014-11-30,

2015-07-10 och 2017-06-28 är registrerade hos Bolagsverket.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare. Avtal har tecknats med Bredablick som gäller vid akuta situationer.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 142 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett.

Anställda

Under 2024 har förening haft Henrik Stenman deltidsanställd som fastighetsskötare. Susanne Olsson har varit deltidsanställd som vice värd.

Övriga anlitade tjänster

Anlitade tjänster som föreningen kontinuerligt har haft:

Keyline städ & konsult AB

Vänerförvaltning AB

Certego

Bredablick Fastighetsförvaltning

Råum AB

Rydahls El.

AirYou

Securitas Sverige AB

LR Revision

Swealands Tak i Värmland AB

Trädverket Sverige AB

Höjdens Spol-avloppsteknik

5 Snickare

Karlstad Rörmontage

Verksamhet under 2024

Under verksamhetsåret har sedvanligt löpande underhåll genomförts. Därutöver har regelbunden information till medlemmarna skett via hemsidan och anslag i trapphusen, taket har renoverats, stammarna i husen har filmats och inspekterats, träden har beskurits och äldre motorvärmare har bytts ut.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 vilket förklaras av höga kostnader kopplat till reparation och underhåll. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Avgiftshöjningar det närmaste året inte går att utesluta.

Årsavgifterna

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 611 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1965. Fastighetsskatten skall utgå 2024 med 1 630 kr per lägenhet samt 1 % på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 252	5 252	5 246	5 045
Resultat efter finansiella poster	-1 289	-1 810	492	931
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	611	611	611	586
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,1	92,6	91,6	92,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 863	2 904	2 944	3 454
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 898	2 939	2 980	3 496
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	318	249	267
Räntekänslighet (%)	4,7	4,8	4,9	6,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	174	151	144	144
Soliditet (%)	37,4	39,2	41,5	36,4
Balansomslutning	39 125	40 667	42 739	47 389

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	794 075	8 806 436	8 148 813	-1 810 657	15 938 667
Disposition av föregående års resultat:			-1 810 657	1 810 657	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		446 145	-446 145		0
Årets resultat				-1 288 628	-1 288 628
Eget kapital 2024-12-31	794 075	9 252 581	5 892 011	-1 288 628	14 650 039

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 892 011
årets förlust	-1 288 628
	4 603 383
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	446 145
i ny räkning överföres	4 157 238
	4 603 383

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	5 251 674	5 251 837
Övriga rörelseintäkter		103 002	69 861
Summa rörelseintäkter		5 354 676	5 321 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 523 235	-4 938 259
Övriga externa kostnader	4	-221 696	-188 869
Personalkostnader	5	-474 356	-569 234
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-700 000	-700 000
Summa rörelsekostnader		-5 919 287	-6 396 362
Rörelseresultat		-564 611	-1 074 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 065	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 082	-737 016
Summa finansiella poster		-724 017	-735 993
Resultat efter finansiella poster		-1 288 628	-1 810 657
Resultat före skatt		-1 288 628	-1 810 657
Årets resultat		-1 288 628	-1 810 657

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 877 998	37 577 998
Summa materiella anläggningstillgångar		36 877 998	37 577 998
Summa anläggningstillgångar		36 877 998	37 577 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 128	0
Övriga fordringar		67 244	56 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	252 796	196 361
Summa kortfristiga fordringar		340 168	252 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 906 612	2 835 872
Summa kassa och bank		1 906 612	2 835 872
Summa omsättningstillgångar		2 246 780	3 088 739
SUMMA TILLGÅNGAR		39 124 778	40 666 737

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		794 075	794 075
Fond för yttre underhåll		9 252 581	8 806 436
Summa bundet eget kapital		10 046 656	9 600 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 892 011	8 148 813
Årets resultat		-1 288 628	-1 810 657
Summa fritt eget kapital		4 603 383	6 338 156
Summa eget kapital		14 650 039	15 938 667
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	15 045 000	15 375 000
Summa långfristiga skulder		15 045 000	15 375 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 346 000	8 346 000
Leverantörsskulder		414 566	340 753
Skatteskulder		10 095	23 580
Övriga skulder		8 850	17 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	650 228	625 312
Summa kortfristiga skulder		9 429 739	9 353 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 124 778	40 666 737

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 288 628	-1 810 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		700 000	700 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-588 628	-1 110 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-20 128	24 804
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 407	18 760
Förändring av leverantörsskulder		73 813	48 383
Förändring av kortfristiga skulder		5 089	17 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-599 261	-1 001 174
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-330 000	-330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	-330 000
Årets kassaflöde		-929 261	-1 331 174
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 835 872	4 167 047
Likvida medel vid årets slut		1 906 611	2 835 873

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingssprinciper

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

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 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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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 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	4 928 979	4 928 976
Hyror lokaler	54 645	55 020
Hyror garage och parkeringsplatser	104 370	104 160
Kabel-TV & Bredband	163 679	163 680
Summa	5 251 673	5 251 836

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	28 027	8 480
Lokalvård	93 864	90 036
OVK	18 388	0
Reparation & underhåll	1 908 580	2 600 935
El	170 277	152 012
Uppvärmning	939 701	826 985
Vatten och avlopp	314 989	256 570
Renhållning	141 254	198 217
Snöröjning	56 208	25 667
Försäkring	106 388	100 670
Fastighetsskatt	204 410	209 775
Trädgårdskostnader och vä	79 193	19 312
Bevakning	8 724	4 504
Kabel-TV & bredband	330 742	318 844
Övriga kostnader	99 950	96 997
Telefon & porto mm	22 539	29 254
Summa	4 523 234	4 938 258

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	13 500	12 500
Förvaltningskostnader avt	129 420	119 485
Övrig administration	78 776	56 884
Summa	221 696	188 869

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	63 250	98 150
Lön fastighetsskötsel, lokalvård, revision	268 215	308 368
Vicevärdsarvode	32 150	24 000
Sociala kostnader, Fora,	110 741	138 716
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	474 356	569 234

Not 6 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 074 916	53 074 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 074 916	53 074 916
Ingående avskrivningar	-15 496 918	-14 796 918
Årets avskrivningar	-700 000	-700 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 196 918	-15 496 918
Utgående redovisat värde	36 877 998	37 577 998
Taxeringsvärden byggnader	63 229 000	63 229 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
Totalt	89 229 000	89 229 000
Bokfört värde	36 489 798	37 189 798
Bokfört värde mark	388 200	388 200
Totalt	36 877 998	37 577 998

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	1 834	0
Förutbetalda försäkringspremier	110 798	105 733
Sappa	52 006	48 658
Vänerförvaltning AB	34 590	33 480
Bahnhof	40 700	0
Bostadsrätterna	8 490	8 490
Telia	2 331	0
Certego	2 047	0
	252 796	196 361

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31
SEB	2,66	2027-03-28	15 375 000
SEB	3,07	2025-08-28	8 016 000
Summa			23 391 000
Avgår kortfristig del			8 346 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			15 045 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 21 741 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	2 608	4 062
Fjärrvärme	125 295	138 979
Lokalvård	7 822	7 503
Snöröjning	0	9 188
Renhållning	13 721	14 806
El	19 675	23 563
Förskottsbetalda avgifter	437 856	400 270
Övriga kostnader	17 475	15 982
Påm.avgifter	2 820	960
Revisionsarvode	11 050	10 000
Rep maskin	11 906	0
	650 228	625 313

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 216 000	28 216 000
Summa	28 216 000	28 216 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vivianne Mattsson
Ordförande

Daniel Jernberg
Ledamot

Henrik Stenman
Ledamot

Marcus Olsson
Ledamot

Julia Svartling
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Tomasz Czeszynski
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2025



År -24 för sign.pdf

(145326 byte)

SHA-512: b5282ea5da629082c05dfdc54c4e8a14c823e
681bddde0d16a18208035e3300174e5a93118458b97597
fcc9b98f76d05615d672ee21257d292b81b2dc07e49d1

Underskrifter

2025-04-01 11:25:13 (CET)



Daniel Kristoffer Jernberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 11:04:15 (CET)



Henrik Stenman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 21:41:04 (CET)



Julia Svartling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 09:11:27 (CET)



Marcus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 19:09:49 (CET)



Vivianne Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 11:52:46 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 13:38:06 (CET)



Tomasz Czeszynski

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:

8525cb2cc9128941e3b8d4c410664c38d1ec4fd374a909c0774018e0cc5fe18a27f68f05cb3a784f6f70c9c78a8a8028775786841de53ad6dede08404f50b610



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.