

Årsredovisning
för
Framtidshems Brf nr 2 i Karlstad
773200-1057
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Framtidshems Brf nr 2 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 fastighet Klippan 47 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Klippan 47 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 29 bostadsrätter. Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
11 st 1 rum
6 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
2 st lokaler

Den totala boytan är 1 382 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Reparation och undrethåll av fastigheten har skett till normal omfattning under verksamhetsåret. Styrelsen har inget ytterligare att rapportera.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Johan Hynynen	Ledamot	
Per Ejnelind	Ledamot	
Hampus Velandar	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 10 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinare, LR-Revision
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-09.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt kassaflöde för 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca. 658 kr per m². Från och med 1/1-2025 höjdes avgifterna med 7%.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt skall för 2024 utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Peter Hagman som kontaktperson.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	974	970	965	935
Resultat efter finansiella poster	172	134	219	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	658	658	658	639
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 260	2 341	2 429	2 516
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 260	2 341	2 429	2 516
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	208	228	167
Räntekänslighet (%)	3,4	3,6	3,7	3,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	202	184	173	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,5	92,8	93,3	93,9
Soliditet (%)	32,6	29,6	27,1	23,0
Balansomslutning	4 990	4 902	4 865	4 763

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	378 040	11 713	573 658	337 406	133 643	1 434 460
Disposition av föregående års resultat				133 643	-133 643	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			52 200	-52 200		0
Årets resultat					171 527	171 527
Eget kapital 2024-12-31	378 040	11 713	625 858	418 849	171 527	1 605 987

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	418 850
Reservfond	11 713
Årets resultat	171 527
Återstår till föreningsstämmans förfogande	602 090

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll

52 200

att i ny räkning överföres

549 890

602 090

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	973 521	969 732
Övriga rörelseintäkter		20 356	10 004
Summa rörelseintäkter		993 877	979 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-623 681	-680 525
Övriga kostnader	4	-72 174	-58 051
Personalkostnader och arvoden	5	-15 346	-13 142
Avskrivningar	6	-45 000	-45 000
Summa rörelsekostnader		-756 201	-796 718
Resultat före finansiella poster		237 676	183 018
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 275	191
Räntekostnader för fastighetslån		-90 424	-49 566
Summa finansiella poster		-66 149	-49 375
Resultat efter finansiella poster		171 527	133 643
Årets resultat		171 527	133 643

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 447 735	3 492 735
Egen lokal		8 550	8 550
Summa materiella anläggningstillgångar		3 456 285	3 501 285
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>			
Kabel-TV anläggning		52 069	52 069
Summa övriga anläggningstillgångar		52 069	52 069
Summa anläggningstillgångar		3 508 354	3 553 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar/skattekonto		10 079	13 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 803	80 192
Kortfristiga fordringar		82 882	94 084
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 398 792	1 254 350
Summa kassa och bank		1 398 792	1 254 350
Summa omsättningstillgångar		1 481 674	1 348 434
SUMMA TILLGÅNGAR		4 990 028	4 901 788

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		378 040	378 040
Reservfond		11 713	11 713
Fond för yttre underhåll		625 858	573 658
Summa bundet eget kapital		1 015 611	963 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		418 850	337 407
Årets resultat		171 527	133 643
Summa fritt eget kapital		590 377	471 050
Summa eget kapital		1 605 988	1 434 461
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	1 368 750
Summa långfristiga skulder		0	1 368 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 123 099	1 866 226
Leverantörsskulder		62 807	50 430
Övriga kortfristiga skulder		6 142	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	130 939	114 726
Inre fond medlemmarna		61 053	61 053
Summa kortfristiga skulder		3 384 040	2 098 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 990 028	4 901 788

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		171 527	133 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45 000	45 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 527	178 643
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 202	-19 703
Förändring av leverantörsskulder		12 377	19 046
Förändring av kortfristiga skulder		16 213	5 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		256 319	183 186
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-111 877	-121 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 877	-121 252
Årets kassaflöde		144 442	61 934
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 254 350	1 192 416
Likvida medel vid årets slut		1 398 792	1 254 350

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

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.

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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 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.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	909 156	909 192
KabelTv	47 040	47 040
Hyror garage och parkeringsplatser	17 325	13 500
	973 521	969 732

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighesskötsel	55 195	32 472
Reparation och underhåll	7 714	108 720
El	20 437	15 905
Uppvärmning	206 580	196 318
Vatten och avlopp	51 679	42 413
Renhållning/sophämtning	27 326	23 385
Fastighetsförsäkring	38 897	43 733
Tomträttsavgäld	129 188	129 188
Kabel tv kostnad	51 814	52 736
Trädgårdskostnader och vä	1 379	908
Fastighetsavgift	26 080	25 424
Diverse övr kostnader	1 427	8 186
Förbrukningsmaterial	0	1 137
Filter, ventilation & sot	5 727	0
Snöröjning & sandning	238	0
	623 681	680 525

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	12 106	10 125
Förvaltningskostnader avt	38 380	35 448
Övrig administration	21 688	12 479
	72 174	58 052

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 346	3 142
Extraarbete	2 000	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 346	13 142

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	4 878 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 878 616	4 878 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 385 881	-1 340 881
Årets avskrivningar	-45 000	-45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 430 881	-1 385 881
Utgående redovisat värde	3 447 735	3 492 735
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	17 400 000	17 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 276	11 067
Vänerförvaltning AB	11 049	10 720
Tomträttsavgäld	32 297	32 297
Fastighetsskötsel	7 539	7 235
Tele 2	0	13 853
Bostadsrätterna	5 020	5 020
Telia	991	0
Upplupna ränteintäkter	6 630	0
	72 802	80 192

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,87	2025-02-28	113 724
Swedbank	4,27	2025-02-28	337 500
Swedbank	3,84	2025-01-28	1 303 125
Swedbank	1,27	2025-04-25	1 368 750
Totalt			3 123 099

Kortfristig del av långfristig skuld 3 123 099

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 121 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 518 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	12 220	6 121
Värme	27 139	30 784
El	2 288	0
Sophämtning	2 212	0
Övrigt	420	60
Förskottshyror/avgifter	86 661	77 762
	130 940	114 727

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 560 860	3 560 860
	3 560 860	3 560 860

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Hagman
Ordförande

Per Ejnelind
Ledamot

Johan Hynynen
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2025



Årsredovisning 24 -för sign.pdf

(148709 byte)

SHA-512: fc8d2255f67f0fb02c49e53405f3a2c41437a
4dc6871126e74b14aa23cfd101e32e6b9bea023754b4af
acdd26bb509ad01c428d979a39c65305801ac65b64a18

Underskrifter

2025-05-15 13:43:44 (CET)



Johan Hynynen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 14:32:58 (CET)



Per Ejnelind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 09:10:12 (CET)



Peter Hagman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 14:44:09 (CET)



Stefan Mott

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:

aaf8089078a676f5074cf13e0a2f64bfd62e392d690701d3778ecfe9078e5e50c8e5ddc4a4a9521deac20cee9660cc5f7ff1d89f996443fb682779d769bf2486



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