

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gruvan

773200-0570

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gruvan 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Gruvan 5, Karlstad består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 20 bostadsrättslägenheter. Gårdshuset i två våningar består av en bostadsrätt samt garage och förråd. Totalt har föreningen 21 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Den totala boytan för bostadsrätterna är 1 561.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland där bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen innehar en upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Arne Nilsson	Ledamot	Ordförande
Ann-Britt Näsfeldt	Ledamot	Vice ordförande
Håkan Cederberg	Ledamot	Sekreterare
Sigrid Hjorth Wernius	Ledamot	
Monica Hellberg	Ledamot	
George Golan	Suppleant	
Peter Mäkinen	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 15 000 kronor exkl. sociala avgifter

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Jan Nilsson och Desirée Gustavsson
Ann Stenberg

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-09.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Under året har föreningen använt Klarälven städ till trappstädning. I övrigt anlitas externa entreprenörer när behov finns.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt tre överlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsdagar anordnades 6 april i samband med föreningsstämman och 19 oktober.

I juni startade föreningen med IMD individuell mätning och debitering av el. Detta innebär att all ström köps in av föreningen, som sedan debiterar varje medlem efter förbrukning. Installationen gjordes av Energieffekt AB.

Ett inbrottssäkert kassaskåp för förvaring av bl a nycklar har inköpts och monterats.

Ventilationen i Gårdshuset har setts över och isolering av frånluftskanaler har genomförts.

I pannrummet har anordnats vinprovning och traditionellt glögg- och grötmingel.

Klottersanering och antiklotterbehandling har gjorts på husets sockels gatusidor.

Rörinspektion har spolat och åtgärdat stopp i en av avloppsstammarna.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsår 2024 ett positivt resultat. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är också positivt, se kassaflödesanalys på sida 8. Föreningen har inga lån på fastigheten.

Årsavgifter

Avgiftsfria månader har förekommit tidigare år, senast under 2023, men det är inte fallet under 2024. Årsavgifterna förblir oförändrade, med en genomsnittlig avgift på 410 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	676	612	616	611
Resultat efter finansiella poster	55	-18	-33	50
Årsavgift per m ² (kr)	410	376	376	376
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,5	93,9	94,3	95,3
Skuldsättning per m ² (kr)	0	0	0	0
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per m ² (kr)	93	92	87	87
Energikostnad per m ² (kr)	172	146	149	145
Balansomslutning	3 242	3 189	3 190	3 216
Soliditet (%)	94,7	94,6	95,1	95,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 091 200	250 832	690 734	-17 788	3 014 978
Avsättning yttre fond		69 000	-69 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-17 788	17 788	0
Årets resultat				55 053	55 053
Belopp vid årets utgång	2 091 200	319 832	603 946	55 053	3 070 031

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	603 946
årets vinst	55 053
	658 999
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	69 000
i ny räkning överföres	589 999
	658 999

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	676 208	611 760
Övriga rörelseintäkter		12 306	12 227
Summa rörelseintäkter		688 514	623 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-532 338	-547 186
Övriga externa kostnader	4	-49 827	-38 221
Personalkostnader	5	-16 531	-16 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-64 420	-64 420
Summa rörelsekostnader		-663 116	-666 358
Rörelseresultat		25 398	-42 371
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 655	24 583
Summa finansiella poster		29 655	24 583
Resultat efter finansiella poster		55 053	-17 788
Resultat före skatt		55 053	-17 788
Årets resultat		55 053	-17 788

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	2 069 298	2 031 298
Byggnadsinventarier	8	8 840	13 260
Summa materiella anläggningstillgångar		2 078 138	2 044 558
Summa anläggningstillgångar		2 078 138	2 044 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-614	0
Övriga fordringar		31 747	5 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 095	56 731
Summa kortfristiga fordringar		89 228	62 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 074 360	1 081 516
Summa kassa och bank		1 074 360	1 081 516
Summa omsättningstillgångar		1 163 588	1 144 134
SUMMA TILLGÅNGAR		3 241 726	3 188 692

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 091 200	2 091 200
Fond för yttre underhåll		319 832	250 832
Summa bundet eget kapital		2 411 032	2 342 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		603 946	690 734
Årets resultat		55 053	-17 788
Summa fritt eget kapital		658 999	672 946
Summa eget kapital		3 070 031	3 014 978
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 788	67 258
Skatteskulder		3 279	1 209
Övriga skulder		6 031	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	103 597	100 747
Summa kortfristiga skulder		171 695	173 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 241 726	3 188 692

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		55 053	-17 788
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		64 420	64 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		119 473	46 632
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 324	1 275
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 864	-20 428
Förändring av leverantörsskulder		-8 470	6 592
Förändring av kortfristiga skulder		4 381	8 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten		90 844	42 327
Årets kassaflöde		90 844	42 327
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 081 516	1 039 189
Likvida medel vid årets slut		1 172 360	1 081 516

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på 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

Omklassificeringar 2024 från ROT-ombyggnad har redovisats under noten 'Byggnader och mark' för ökad tydlighet. Avskrivning av föreningens fastighet sker enligt en 50-årig avskrivningsplan.

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.

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 enligt punkt 6 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	639 447	586 160
Hyror garage och parkeringsplatser	25 200	25 600
Eldebitering	11 560	0
	676 207	611 760

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kostnader för teknisk förvaltning	26 945	27 172
Rep och underhåll	23 377	96 954
Löpande underhåll hiss	4 564	2 931
El	42 382	27 330
Värme	183 198	169 198
Vatten och avlopp	42 727	31 411
Renhållning	31 511	36 136
Fastighetsförsäkring	29 612	27 963
Tele2	75 184	59 867
Trädgårdskostnader	2 467	1 618
Fastighetskatt	38 131	33 362
Övriga driftskostnader	30 136	27 280
Telefon och porto	1 247	4 099
OVK	0	0
Förbrukningsmaterial	559	0
Filter, ventilation	0	1 619
Övriga försäkringar	298	245
	532 338	547 185

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	1 998	1 998
Förvaltningskostnader avt	30 080	29 184
Övrig administration	17 749	7 040
	49 827	38 222

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	1 531	1 531
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	16 531	16 531

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 192 322	1 192 322
Inköp	98 000	0
Omklassificeringar	1 707 166	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 997 488	1 192 322
Ingående avskrivningar	-868 190	-868 190
Årets avskrivningar	-60 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-928 190	-868 190
Utgående redovisat värde	2 069 298	324 132
Taxeringsvärden byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	23 000 000	23 000 000
Bokfört värde byggnader	1 749 298	4 132
Bokfört värde mark	320 000	320 000
	2 069 298	324 132

År 2024 installerades IMD-mätare, 98 000 kr.

Not 7 Rot-ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 307 823	3 307 823
Omklassificeringar	-1 707 166	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 600 657	3 307 823
Ingående avskrivningar	-1 600 657	-1 540 657
Årets avskrivningar		-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 600 657	-1 600 657
Utgående redovisat värde	0	1 707 166

Omklassificering till Byggnader och mark.

Not 8 Byggnadsinventarie

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 100	22 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 100	22 100
Ingående avskrivningar	-8 840	-4 420
Årets avskrivningar	-4 420	-4 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 260	-8 840
Utgående redovisat värde	8 840	13 260

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 209	29 612
Tele 2	18 272	18 032
Förvaltningsarvoden	8 424	9 087
Övrigt	190	0
	58 095	56 731

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	8 008	2 983
Fjärrvärme	24 239	27 086
Renhållning	2 972	3 069
Stadsnät	0	475
Lokalvård	1 888	2 470
Revisionsarvode	1 988	1 998
Upplupna sociala avgifter	0	1 531
Förutbetalda avgifter	61 120	61 135
Trädgårdskostnader	702	0
Övrigt	2 680	0
	103 597	100 747

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Arne Nilsson
Ordförande

Håkan Cederberg

Monica Hellberg

Sigrid Hjort Wernius

Ann-Britt Näsfeldt

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

Jan Nilsson
Revisor

Desirée Gustavsson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2025



År -24 för sign.pdf

(149385 byte)

SHA-512: 547ed961552588aac5b040b02425d1dae0739
ad6570836ceae5a86e66e0ac2d6c33f33313432d6572f
28fab5b7f578f38e0659093a047f24dfd79ec26dd928d

Underskrifter

2025-03-07 17:02:30 (CET)



Anna Sigríd C Hjorth Wernius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-07 15:20:21 (CET)



Ann-Britt Kristina Näsfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-07 13:15:10 (CET)



Bo Arne Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-07 17:15:27 (CET)



Håkan Cederberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-08 15:52:35 (CET)



Monica Hellberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-10 07:35:39 (CET)



Desiré Gustavsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-08 17:08:16 (CET)



Jan Nilsson

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:

addd87ffa620331bff248fa707d1e667601e44650013aa29815d9f622dfae4139535301167e600fae1d071c8958ee2fda6f67b741d86ca15dc2ccaa74a8d8f3e



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.