

Årsredovisning
för
Svenska Folkbyggens Brf nr 3 i Karlstad
773200-2626
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Brf nr 3 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pilen 2 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 21 bostadsrätter samt två hyresrätter. I fastigheten ingår även mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st bostadsrätter 1 rum och kök
18 st bostadsrätter 2 rum och kök
2 st hyresrätter 1 rum och kokvrå

Den totala boytan är ca 1 131 kvm för bostadsrätterna samt 84 kvm för hyresrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Fastigheten saknar underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och jourverksamhet.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Johan Ortfelt
Anette Glaad

Ledamot
Ledamot

Ordförande

Hugo Johansson	Ledamot
Johan Sjögren	Ledamot
Ewa Glanell Edqvist	Suppleant
Hanna Granlund	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har reserverats med 30 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-06-11.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2024-01-01. Genomsnittlig avgift är ca 704 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1975. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet och med 1% på lokaler

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	862	837	843	852
Resultat efter finansiella poster	98	90	186	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	682	682	682
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,0	89,8	87,9	90,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 162	3 190	3 219	3 248
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 396	3 427	3 458	3 489
Räntekänslighet (%)	4,8	5,0	5,1	5,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	141	223	270
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	225	204	162
Balansomslutning	6 756	6 724	6 614	6 447
Soliditet (%)	40,0	38,7	38,0	36,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 200	0	1 382 452	1 112 337	90 475	2 605 464
Disposition av föregående års resultat				90 475	-90 475	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			66 200	-66 200		0
Upplösning yttre fond			0	0		0
Årets resultat					97 566	97 566
Belopp vid årets utgång	20 200	0	1 448 652	1 136 612	97 566	2 703 030

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 136 613
Årets resultat	97 566
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 234 179

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så
reservering fond för yttre underhåll
att i ny räkning överföres

66 200
1 167 979
1 234 179

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	861 531	837 279
Övriga rörelseintäkter		4 442	21 198
Summa rörelseintäkter		865 973	858 477
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-564 597	-582 977
Övriga externa kostnader	4	-70 384	-63 023
Personalkostnader och arvoden	5	-42 425	-16 755
Avskrivningar	6	-50 000	-50 000
Summa rörelsekostnader		-727 406	-712 755
Resultat före finansiella poster		138 567	145 722
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 953	2 117
Räntekostnader för fastighetslån		-55 954	-57 364
Summa finansiella poster		-41 001	-55 247
Resultat efter finansiella poster		97 566	90 475
Årets resultat		97 566	90 475

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighetsförbättringar	6	5 721 878	5 771 878
Summa anläggningstillgångar		5 721 878	5 771 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Skattekonto		12 261	12 010
Övriga kortfristiga fordringar		11 758	10 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 097	46 352
Summa kortfristiga fordringar		82 549	69 262
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		951 616	882 681
Summa omsättningstillgångar		1 034 165	951 943
SUMMA TILLGÅNGAR		6 756 043	6 723 821

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 200	20 200
Fond för yttre underhåll		1 448 652	1 382 452
		1 468 852	1 402 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 136 613	1 112 338
Årets resultat		97 566	90 475
Summa eget kapital		2 703 031	2 605 465
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	3 351 233
Summa långfristiga skulder		0	3 351 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 841 233	525 004
Leverantörsskulder		86 337	100 437
Skatteskulder		1 209	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	124 233	140 386
Summa kortfristiga skulder		4 053 012	767 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 756 043	6 723 821

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		97 566	90 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		50 000	50 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		147 566	140 475
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 433	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 854	-37 238
Förändring av leverantörsskulder		-14 100	56 617
Förändring av kortfristiga skulder		-16 239	-2 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103 940	157 357
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-35 004	-35 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 004	-35 004
Årets kassaflöde		68 936	122 353
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		882 681	760 328
Likvida medel vid årets slut		951 617	882 681

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 154 år.

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.

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	796 429	771 228
Hyror lägenheter & lokale	49 200	49 200
Hyror p-platser	15 900	16 850
	861 529	837 278

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, varmvatten samt bredband

Not 3 Driftkostander

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	97 055	80 135
Reparation och underhåll	46 306	30 802
El	72 756	116 413
Värme	117 397	109 789
Vatten och avlopp	61 731	47 128
Renhållning	29 172	26 310
Snöröjning & sandning	20 994	31 161
Fastighetsförsäkring	24 792	21 758
Kabel-TV	41 766	30 546
Trädgårdskostnader och vä	1 905	22 470
Fastighetsavgift	36 910	33 340
Obligatorisk vent.kontroll	0	33 125
Filter/ventilation	2 950	0
	10 863	0
	564 597	582 977

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	8 574	7 500
Förvaltningskostnader avt	46 544	39 642
Förvaltningskostnader bes	9 024	0
Övrig administration	3 086	11 570
Förbrukningsmaterial	1 694	1 835
Diverse övrigt	1 461	2 475
Summa	70 383	63 022

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	30 000	11 500
Lön fastighetsskötsel/jour	3 125	2 275
Sociala kostnader	9 300	2 980
Summa	42 425	16 755

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 688 901	7 688 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 688 901	7 688 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 917 024	-1 867 024
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967 024	-1 917 024
Utgående redovisat värde	5 721 877	5 771 877
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark	3 432 000	3 432 000
Summa	13 232 000	13 232 000
Bokfört värde byggnader	5 721 877	5 771 877
Bokfört värde mark	0	0
Summa	5 721 877	5 771 877

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 668	24 792
Tele 2	17 696	8 024
Vänerförvaltning AB	11 997	11 636
Ränteintäkter placeringskonto	1 500	1 900
Förutbetald skatt	1 236	0
	57 097	46 352

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,90	2025-02-13		490 000
Handelsbanken	0,98	2025-09-01	35 000	3 351 233
Summa			35 000	3 841 233

Kortfristig del av låneskulder	-3 841 233
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 3 421 233 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	2 495	6 137
Revision	0	0
Arvoden	18 750	23 000
Upplupna sociala avgifter	6 148	6 196
El	8 097	10 337
Fjärrvärme	15 006	17 803
Renhållning	2 241	0
Snöröjning	1 328	8 844
Amortering	0	2 917
Förskottshyror	67 124	65 091
Påminnelseavgifter	120	60
Övrigt	2 924	0
	124 233	140 385

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 475 000	5 475 000
Summa	5 475 000	5 475 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Johan Ortfelt
Ordförande

Anette Glaad
Ledamot

Johan Sjögren
Ledamot

Hugo Johansson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(153060 byte)

SHA-512: 50c021565e3669f01b8ab690e755896824e16
369d906eb1a19853abab3a53568caac4aa1b6de8e85131
89ed8e169c319e8c98cc66488e8185ffa6507f2fb4e17

Underskrifter

2025-05-22 17:11:50 (CET)



Anette Glaad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-22 23:58:07 (CET)



Carl Hugo Christian Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 14:44:46 (CET)



Johan Benny Fredrik Sjögren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 15:32:59 (CET)



Johan Ortfelt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 14:51:16 (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:

18b5569b0ca7e8014c1260fcb43c76143d6cdb17e0f4fecd6881782866da64cc12e62e29b2ed7ef1b53653aa8b2f44b5538f3339d7061f0483f79e9f65ef4d8



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.