

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bryggargården
769601-4518



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggargården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Bryggargården är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Udden 10 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus med 34 bostadsrättslägenheter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

8 st 2 rok
20 st 3 rok
6 st 4 rok

Den totala boytan är 2 749 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1996-1997. Värdeår 1997.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Under 2022 genomfördes en besiktning av fastighetens gemensamma utrymmen och en ny underhållsplan upprättades.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att fastigheten underhålls på bästa sätt. Till grund för planerat underhåll ligger fastighetens underhållsplan och den årliga besiktningen av fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

John Kärrberg	Ledamot	Ordförande
Ulf Emilsson	Ledamot	
Victor Forzelius	Ledamot	Avgått under året
Lars-Johan Hedberg	Ledamot	

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

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 57 300 kronor exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

KPMG AB

Auktoriserad revisor Oskar Forsberg

Valberedning

Gerd Bäckman

Sammanställande

Inga-Lill Emilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-16.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

HSB Värmland

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Telia

Kabel-TV och bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 48 (47 per 2023-12-31) medlemmar. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 installerades ett nytt digitalt styr- och reglersystem för energieffektiv uppvärmning och jämnare inomhustemperatur. Vidare genomfördes en ändring av föreningens stadgar efter beslut på ordinarie och extra föreningsstämma.

Föreningens ekonomi

Föreningens budget baseras på självkostnadsprincipen där årsavgifterna anpassas efter föreningens utgifter med utgångspunkt från en kassaflödesanalys. En kassaflödesanalys visar hur föreningens likvida medel förändras varje år. Kassaflödet visar föreningens faktiska in- och utbetalningar, de så kallade betalningsströmmarna.

Fastighetens marknadsvärde

Fastighetens marknadsvärde uppskattas till cirka 100 miljoner kronor.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 6%. genomsnittlig årsavgift efter höjningen är ca. 605 kr per m². Ingen ytterligare avgiftshöjning finns planerad.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1997. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 834	1 720	1 468	1 929
Resultat efter finansiella poster	-173	-246	-313	49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	605	570	496	674
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,35	89,48	92,24	94,30
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 786	4 858	4 888	4 939
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 786	4 858	4 888	4 939
Räntekänslighet (%)	7,92	8,52	9,86	7,33
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	173	172	180
Sparande per kvm (kr/kvm)	92	89	76	235
Balansomslutning	33 333	33 825	33 827	34 286
Soliditet (%)	58,95	58,61	59,33	59,45

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysningar vid förlust

Föreningens negativa resultat 2024 härrör från årets avskrivningar på fastigheten. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men har ingen inverkan på föreningens kassaflöde eller likviditet. Föreningens likvida medel minskade med ca. 102 000 kr under året, främst beroende på en högre amorteringsnivå.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	7 324 000	7 340 000	1 806 411	3 599 921	-246 191	19 824 141
Disposition av föregående års resultat				-246 191	246 191	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			107 700	-107 700		0
Årets resultat					-172 551	-172 551
Eget kapital 2024-12-31	7 324 000	7 340 000	1 914 111	3 246 030	-172 551	19 651 590

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 246 030
Årets resultat	-172 551
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 073 479

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	107 700
att i ny räkning överföres	2 965 779
Att balansera i ny räkning	3 073 479

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	1 833 942	1 719 665
Övriga rörelseintäkter		26 140	32 636
Summa rörelseintäkter		1 860 082	1 752 301
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-961 031	-966 403
Övriga externa kostnader	4	-115 316	-112 299
Personalkostnader och arvoden	5	-73 266	-64 789
Avskrivningar	6	-426 470	-426 470
Summa rörelsekostnader		-1 576 083	-1 569 961
Resultat före finansiella poster		283 999	182 340
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 081	4 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 631	-432 749
Summa finansiella poster		-456 550	-428 531
Resultat efter finansiella poster		-172 551	-246 191
Årets resultat		-172 551	-246 191

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 405 854	32 832 324
Summa materiella anläggningstillgångar		32 405 854	32 832 324
Summa anläggningstillgångar		32 405 854	32 832 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 381	2 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 799	59 728
Summa kortfristiga fordringar		97 753	61 917
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 636	930 670
Summa kassa och bank		829 636	930 670
Summa omsättningstillgångar		927 389	992 587
SUMMA TILLGÅNGAR		33 333 243	33 824 911

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 324 000	7 324 000
Upplåtelseavgifter		7 340 000	7 340 000
Fond för yttre underhåll		1 914 111	1 806 411
Summa bundet eget kapital		16 578 111	16 470 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 246 030	3 599 922
Årets resultat		-172 551	-246 191
Summa fritt eget kapital		3 073 479	3 353 731
Summa eget kapital		19 651 590	19 824 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	4 066 480
Summa långfristiga skulder		0	4 066 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	13 156 718	9 288 577
Leverantörsskulder		262 697	318 200
Skatteskulder		0	615
Övriga skulder		33 157	669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	229 081	326 228
Summa kortfristiga skulder		13 681 653	9 934 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 333 243	33 824 911

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-172 551	-246 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		426 470	426 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		253 919	180 279
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 878	-31 200
Förändring av kortfristiga skulder		-120 163	326 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		97 305	475 748
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-97 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-97 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-198 339	-81 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-198 339	-81 669
Årets kassaflöde		-101 034	297 079
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		930 670	633 591
Likvida medel vid årets slut		829 636	930 670

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (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 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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 år.

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.

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	1 662 060	1 567 956
Hyror parkeringsplatser	171 882	151 708
Summa	1 833 942	1 719 664

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	125 327	99 375
Reparation och underhåll	32 648	57 931
Hissar	65 515	25 648
El	63 508	106 083
Värme	322 249	282 452
Vatten och avlopp	112 919	86 433
Renhållning	47 197	51 185
Snöröjning	33 204	34 208
Fastighetsförsäkring	42 568	40 434
Kabel-TV	30 706	44 208
Trädgårdskostnader	4 913	38 624
Fastighetsavgift	53 790	52 437
Övriga driftskostnader	26 487	47 384
Summa	961 031	966 402

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	19 813	15 000
Förvaltningskostnader	55 376	52 500
Konsultkostnader	0	7 701
Övriga föreningskostnader	40 127	37 098
Summa	115 316	112 299

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	15 966	12 289
Summa	73 266	64 789

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 102 000	41 005 000
Årets investeringar		97 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 102 000	41 102 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 269 676	-7 843 206
Årets avskrivningar	-426 470	-426 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 696 146	-8 269 676
Utgående redovisat värde	32 405 854	32 832 324
 Taxeringsvärde Udden 10		
Taxeringsvärden byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
Summa	53 400 000	53 400 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	27 305 854	27 732 324
Bokfört värde mark	5 100 000	5 100 000
Summa	32 405 854	32 832 324

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	14 417	13 735
Kabel-TV och bredband	8 744	11 613
Bevakning	3 015	2 876
Telefoni	3 746	4 868
Ekonomisk förvaltning	15 444	14 969
Ränta	15 382	0
Övrigt	34 051	11 667
Summa	94 799	59 728

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,230	2025-03-30	0	4 066 480
Stadshypotek	3,850	2025-01-02	198 339	3 636 238
Stadshypotek	3,324	2025-07-29	0	5 454 000
Totalt			198 339	13 156 718
Avgår kortfristig del				-13 156 718
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 12 165 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	156 986	164 828
El, fjärrvärme och renhållning	55 511	64 699
Snöröjning	1 328	17 319
Fastighetsavgift	4 595	4 413
Revision	10 000	10 000
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	0	49 244
Övrigt	660	180
Summa	229 080	310 683

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	10 081	4 218
Erlagd ränta	466 631	432 749

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 545 000	26 545 000
Summa	26 545 000	26 545 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karlstad

John Kärrberg
Ordförande

Ulf Emilsson
Ledamot

Lars-Johan Hedberg
Ledamot

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

KPMG AB

Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2025



769601-4518 Bostadsrättsföreningen
Bryggargården för 20240101-20241231.pdf

(771364 byte)
SHA-512: e1e50438f27b8bbc8fc7a9e2bd5e68b50f344
fdff802e7f1abbf9d6f2addecfacec3b510e51dff0641
db620a6f064e7cfb6ff6dfcbea4ca2998b8337f01f9f5

Underskrifter

2025-03-27 07:56:19 (CET)



John Kärrberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 11:23:07 (CET)



Lars-Johan Hedberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 08:31:21 (CET)



Ulf Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 14:52:50 (CET)



Oskar David Georg Forsberg

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:
cad1e538636570c50bc6c8bfcbe3e0c153b911fc1d48e87b2bf4daf56333b13b723c6314a950e6510d5004f182fb33878170f5fd7049db3ef02b7b2edc2abe
7



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.