

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Druvan Mitt i city
769610-7676
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Druvan Mitt i city 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Karlstad Druvan 21 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Karlstad Druvan 21 med därpå uppförda två byggnader med lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda genom totalentreprenad av PEAB. Fastigheternas adress är Järnvägsgratan 12, 14, Tingvallagatan 19, 21 och 23 samt Västra Torggatan 7. Till föreningen hör också 42 garageplatser i byggnaden genom upplåtelseavtal.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
1 st	Föreningslokal

Den totala boytan är 7 085 m².

Fastigheten är fullvärde-försäkrad hos Länsförsäkringar där bostadsrättsförsäkring ingår samt separat skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Teknisk förvaltning / Fastighetsskötsel

HSB Centrala Värmland i Karlstad har sedan den 1 mars 2009 biträtt styrelsen med föreningens fastighetsskötsel enligt tecknat avtal.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 105 medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-05 med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Sandborgh	Ledamot	Ordförande
Jan-Olof Seveborg	Ledamot	Kassör och sekreterare
Ulla Walldén	Ledamot	
Erik Eriksson	Ledamot	
Stephanie Treviranus	Ledamot	
Mona Almehag	Suppleant	
Per Hede	Suppleant	
Ulrika Stenbäck	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Särskilt arvode har utgått till ordförande och kassör underförsta halvåret. Från den 1 juli har tidigare ordförandens arbetsuppgifter fördelats bland övriga ledamöter och suppleanter. Extra kostnader har uppstått för att avgående ordförande skulle introducera den nya styrelsen i respektive ansvarigs arbetsuppgifter. Ledamöter och suppleant i styrelsen har erhållit sammanträdesarvode. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Stefan Mott, LR-Revision	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Valberedning

Robert Erikson och Carl-Gustaf Herrman.

Föreningens stadgar

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-27.

Händelser i föreningen under 2024

- Takbeläggningen på topphusen har bytts ut innan solpaneler monterats.
- Solpaneler på topphusens tak har under våren monterats.
- Nytt datasystem för bokning av gästlägenhet och tvättstugor har tagits i drift.
- Målning av samtliga förrådsdörrar har skett jämte bättringsmålning vid hissar.
- 37 av 42 ägare av garageplats önskar installera laddstolper under 2025.
- Årlig besiktning av samtliga hissar har genomförts. - Underhållsplan uppföljd och aktualiserad. - Styrelsen har beslutat höja avgiften för lägenheter med 3 % från den 1 januari 2025.
- Nytt avtal om köp av el har träffats med Karlstads Energi för perioden 1014-10-01—202709-30.
- Avgiften för hushållsel sänktes den 1 oktober från 2,70 kr/kWh till 2,30 kr/kWh.
- Övernattningslägenheten har inte kunnat uthyras som vanligt, eftersom den har använts av byggföretag vid takläggning och montering av solpaneler under våren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för lägenheter höjdes den 1 januari 2024 med 15 % främst p g a höjda räntor samt ökade kostnader för fjärrvärme , el och renhållning. Avgiften är 875 kr/m². Avgiften för garageplats höjdes med 100 kr/månad till 525

Fastighetsavgift

Fastigheten är beskattad med full fastighetsavgift som för året uppgick till 117 360kr.

Fastighetslån

Föreningens låneskuld uppgår vid utgången av 2024 till 65.397.500 kr. Lånen omfattar både lägenheter(96,75 %) och garageplatser (3,25%). Den totala låneskulden är 9.230 kr/m² fördelat på lägenheter 63.271.600 kr = 8.911 kr/m² och 2.125.900 kr = 50 616 kr/garageplats. Årets amortering på 830.000 kr, vilket motsvarar 117 kr/m²

Årets resultat

Årets överskott blev endast 16 673 kr. Detta hänger samman med att bytet av takbeläggning på de fem topphusen belastade driftbudgeten med 1,2 mkr.

Verksamhet under det kommande året

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft¹, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Avskrivningar görs planenligt.

Underhållsplan 2025

2025

Obligatörisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter(OVK).

Installation av styrsystem för fjärrvärme

Målning av träfasader på gårdshus och putsade fasader planeras under perioden. Årlig besiktning får avgöra när arbetena skall utföras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 484	5 606	5 423	5 423
Resultat efter finansiella poster	17	1 083	1 195	1 898
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	878	761	737	737
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,5	91,2	91,4	92,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 230	9 348	9 484	9 887
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 230	9 348	9 484	9 887
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	230	331	348
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	207	182	182
Räntekänslighet (%)	10,5	12,3	12,9	13,4
Soliditet (%)	62,5	62,1	61,7	60,4

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning	177 117	178 211	177 650	179 435

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	98 665 000	5 086 099	5 801 588	1 082 900	110 635 587
Avsättning yttre fond		500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 082 900	-1 082 900	0
Årets resultat				16 763	16 763
Belopp vid årets utgång	98 665 000	5 586 099	6 384 488	16 763	110 652 350

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 384 488
årets vinst	16 763
	6 401 251

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	5 901 251
	6 401 251

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	6 483 595	5 605 607
Övriga rörelseintäkter	3	390 402	308 311
Summa rörelseintäkter		6 873 997	5 913 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 180 178	-2 555 516
Övriga externa kostnader	5	-239 908	-215 951
Personalkostnader	6	-178 269	-120 348
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-577 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		-5 175 355	-3 391 815
Rörelseresultat		1 698 642	2 522 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 209	95 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 753 088	-1 535 172
Summa finansiella poster		-1 681 879	-1 439 203
Resultat efter finansiella poster		16 763	1 082 900
Resultat före skatt		16 763	1 082 900
Årets resultat		16 763	1 082 900

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	174 098 738	173 137 000
Summa materiella anläggningstillgångar		174 098 738	173 137 000
Summa anläggningstillgångar		174 098 738	173 137 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 499	0
Övriga fordringar		97 981	38 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	141 156	99 834
Summa kortfristiga fordringar		244 636	138 540
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 773 504	4 935 294
Summa kassa och bank		2 773 504	4 935 294
Summa omsättningstillgångar		3 018 140	5 073 834
SUMMA TILLGÅNGAR		177 116 878	178 210 834

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 665 000

98 665 000

Fond för yttre underhåll

5 586 099

5 086 099

Summa bundet eget kapital

104 251 099

103 751 099

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 384 488

5 801 588

Årets resultat

16 763

1 082 900

Summa fritt eget kapital

6 401 251

6 884 488

Summa eget kapital

110 652 350

110 635 587

Långfristiga skulder

Fastighetslån

9

28 375 000

30 725 000

Summa långfristiga skulder

28 375 000

30 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

37 022 500

35 502 500

Leverantörsskulder

271 209

434 193

Övriga skulder

45 922

4 779

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

749 897

908 775

Summa kortfristiga skulder

38 089 528

36 850 247

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 116 878

178 210 834

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 763	1 082 900
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		577 000	500 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		593 763	1 582 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 499	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-100 597	-45 683
Förändring av leverantörsskulder		-162 984	191 645
Förändring av kortfristiga skulder		-117 736	253 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206 947	1 982 325
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 538 737	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 538 737	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-830 000	-967 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-830 000	-967 500
Årets kassaflöde		-2 161 790	1 014 825
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 935 294	3 920 469
Likvida medel vid årets slut		2 773 504	4 935 294

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

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.

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	6 218 848	5 391 406
Hysesintäkter garage	264 600	214 200
Fsg solcellsel	148	0
	6 483 596	5 605 606

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	418 068	310 231
Elavräkning	-56 833	-19 993
Övriga intäkter	24 367	673
Hyror lägenheter & lokale	4 800	17 400
	390 402	308 311

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	217 030	209 045
Lokalvård	5 834	4 238
Fastighetsskötsel bes	41 487	0
Reparation och underhåll	429 176	47 854
Hisskostnader	71 640	56 356
El	341 555	287 547
Fjärrvärme	839 376	946 800
Vatten och avlopp	291 513	231 728
Sophämtning (renhållning)	165 388	183 363
Snöröjning	36 739	46 824
Fastighetsförsäkring	88 019	82 277
Kabel-tv & bredband	97 186	94 155
Trädgårdskostnader	6 420	25 860
Fastighetsskatt	117 360	114 408
Samfällighetsavgift	105 158	133 118
Diverse övr kostnader	39 987	42 804
Förbrukningsmaterial	1 796	4 348
Telefon och porto mm.	47 623	43 671
Bevakningskostnader	7 254	1 119
Planerat underhåll	1 229 636	0
	4 180 177	2 555 515

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	13 000	11 625
Förvaltningskostnader avt	123 382	113 792
Övrig administration	103 526	86 610
Trycksaker	0	3 924
	239 908	215 951

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Ordförande arvode	88 200	72 800
Övriga arvoden	69 900	36 400
Sociala kostnader	20 169	11 148
Totalt	178 269	120 348

Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 565 000	179 565 000
Inköp	1 538 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 103 738	179 565 000
Ingående avskrivningar	-6 428 000	-5 928 000
Årets avskrivningar	-577 000	-500 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 005 000	-6 428 000
Utgående redovisat värde	174 098 738	173 137 000
Taxeringsvärden byggnader	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	169 000 000	169 000 000
Bokfört värde byggnader	123 098 738	122 137 000
Bokfört värde mark	51 000 000	51 000 000
	174 098 738	173 137 000

Föreningen har år 2024 investerat i en solcellsanläggning för 1 538 738 kr

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	14 758	13 856
Fastighetssystem	16 837	16 575
Ekonomisk förvaltning	32 995	46 543
Tele 2	22 937	22 860
Telia	4 662	0
Parkering	35 429	0
Anticimex	12 147	0
SOS alarm	1 391	0
	141 156	99 834

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,79	2026-03-30	7 275 000
Handelsbanken	3,00	2025-06-30	12 500 000
Handelsbanken	0,93	2025-06-30	11 850 000
Handelsbanken	3,05	2026-05-25	12 472 500
Handelsbanken	2,6	2026-09-30	10 000 000
Swedbank	0,86	2026-05-25	11 300 000
			65 397 500
Kortfristig del av långfristig skuld			37 022 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			28 375 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 830 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 61 247 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	521 712	480 577
Upplupna revisorsarvoden	12 175	11 625
Upplupna räntor	11 547	16 789
El	46 140	188 843
Fjärrvärme	117 198	149 967
Renhållning	14 856	15 655
Snöröjning	25 188	30 354
Ekonomisk förvaltning	0	14 605
Påminnelseavgifter	1 080	360
	749 896	908 775

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	75 300 000	75 300 000
	75 300 000	75 300 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Sandborgh
Ordförande

Jan-Olof Seveborg
Ledamot

Erik Eriksson
Ledamot

Ulla Walldén
Ledamot

Stephanie Treviranus
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



År-24 Druvan för sign.pdf

(156990 byte)

SHA-512: 5fcc4bd6e00824457eec46252caa14f9e7ab0
e67c3527af085496695991e2ff8d76a974d1a7c464c0b0
069fcb11b12d6f6a066ab785085556cbae18bb48247

Underskrifter

2025-05-12 17:53:43 (CET)



Björn Hugo Sandborgh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 13:11:53 (CET)



Erik Gustaf Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 14:18:06 (CET)



Jan-Olof Seveborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 20:39:21 (CET)



Stephanie Treviranus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 18:25:34 (CET)



Ulla Walldén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 06:47:06 (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:

ed84b029f56ec4748dfd0700e14b539a206bc95c967489a7d87a4e4c3010488485443bea144a1e1be0cf1ac37c76d9d5dd3a13b4dfe50f85ecfe7c78d148ccb4



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.