

Årsredovisning

Brf Utsikten i Karlstad
769602-6199



Styrelsen för Brf Utsikten i Karlstad får härmed avge 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. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hyttan 15 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med 24 lägenheter. Den totala boytan är 2 189 m². Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens fastighet är byggd 1998-1999. Värdeår 1999.

Servitut

Dagvattenledning	Officialservitut: Förmån
Vatten- och spillvatten	Officialservitut: Förmån
Tryckledning	Officialservitut: Last
Burspråk	Officialservitut: Last

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr per m² lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Siv Stålnacke	Ledamot	Ordförande
Mikael Johansson	Ledamot	Vice ordförande
Tomas Bergqvist	Ledamot	Sekreterare
Britt-Marie Ryding	Ledamot	
Paula Andersson	Suppleant	

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

Arvode till styrelsen har under året ej utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ingemar Hansson
Patrik Wennberg

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Leif Spangen
Peter Rönnlund

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-03-13.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

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

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en övernattningslägenhet i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 770 kr per m². Ingen ytterligare avgiftshöjning finns planerad.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1999. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 686	1 533	1 226	1 226
Resultat efter finansiella poster	-336	-324	-255	-56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	770	700	560	560
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7	98,4	98,9	99,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 337	8 383	8 520	8 634
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 337	8 383	8 520	8 634
Räntekänslighet (%)	10,8	12,0	15,2	15,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	32	34	75	140
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	166	158	163	152
Balansomslutning	32 639	33 047	33 645	34 085
Soliditet (%)	43,1	43,5	43,7	43,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	14 791 000	681 188	-757 260	-324 046	14 390 882
Disposition av föregående års resultat			-324 046	324 046	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		43 780	-43 780		0
Årets resultat				-336 033	-336 033
Eget kapital 2024-12-31	14 791 000	724 968	-1 125 086	-336 033	14 054 849

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 125 085
Årets resultat	-336 034
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 461 119

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	43 780
att i ny räkning överföres	-1 504 899
Att balansera i ny räkning	-1 461 119

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	1 686 144	1 532 832
Övriga rörelseintäkter		22 783	25 119
Summa rörelseintäkter		1 708 927	1 557 951
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-857 550	-814 744
Övriga externa kostnader	4	-84 896	-66 891
Avskrivningar	5	-300 000	-300 000
Summa rörelsekostnader		-1 242 446	-1 181 635
Resultat före finansiella poster		466 481	376 316
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		297	22 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 812	-723 290
Summa finansiella poster		-802 515	-700 362
Resultat efter finansiella poster		-336 034	-324 046
Årets resultat		-336 034	-324 046

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 680 000	31 980 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 680 000	31 980 000
Summa anläggningstillgångar		31 680 000	31 980 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	6 943	7 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	84 088	80 172
Summa kortfristiga fordringar		91 031	87 886
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		867 944	979 404
Summa kassa och bank		867 944	979 404
Summa omsättningstillgångar		958 975	1 067 290
SUMMA TILLGÅNGAR		32 638 975	33 047 290

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 791 000

14 791 000

Fond för yttre underhåll

724 968

681 188

Summa bundet eget kapital

15 515 968

15 472 188

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 125 085

-757 259

Årets resultat

-336 034

-324 046

Summa fritt eget kapital

-1 461 119

-1 081 305

Summa eget kapital

14 054 849

14 390 883

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

18 250 000

18 350 000

Leverantörsskulder

125 409

72 422

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

208 717

233 985

Summa kortfristiga skulder

18 584 126

18 656 407

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 638 975

33 047 290

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-336 034

-324 046

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

300 000

300 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-36 034

-24 046

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 145

-13 760

Förändring av leverantörsskulder

52 987

6 899

Förändring av kortfristiga skulder

-25 269

19 246

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-11 461

-11 661

Finansieringsverksamheten

Amortering

-100 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-300 000

Årets kassaflöde

-111 461

-311 661

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

979 404

1 291 066

Likvida medel vid årets slut

867 943

979 405

Noter

Not 1 Redovisnings- 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 avieras 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 ca 100 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.

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	1 686 144	1 532 832
Summa	1 686 144	1 532 832

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 175	59 504
Filter, ventilation och OVK	4 645	23 550
Reparation och underhåll	105 329	97 633
Hiss	32 700	30 753
El	44 547	51 359
Värme	266 951	253 412
Vatten och avlopp	51 958	42 070
Renhållning	45 131	43 637
Fastighetsförsäkring	32 118	30 384
Brandlarm	43 769	14 059
Kabel-TV	97 316	97 814
Fastighetsavgift	35 860	34 958
Förbrukningsinventarier och material	726	317
Övriga driftskostnader	30 324	35 294
Summa	857 549	814 744

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	40 384	37 298
Förenings- och medlemsver	15 323	0
Övriga föreningskostnader	29 189	29 594
Summa	84 896	66 892

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 600 000	36 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 600 000	36 600 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 620 000	-4 320 000
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 920 000	-4 620 000
Utgående redovisat värde	31 680 000	31 980 000
 Taxeringsvärde Hyttan 15		
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	11 600 000	11 600 000
Summa	42 600 000	42 600 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	26 580 000	26 880 000
Bokfört värde mark	5 100 000	5 100 000
Summa	31 680 000	31 980 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 247	1 116
Skattefordran	5 696	6 598
Summa	6 943	7 714

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	16 245	15 591
Försäkringspremier	31 010	29 299
Kabel-TV	21 855	21 854
Ekonomisk förvaltning	11 568	11 221
Övrigt	3 410	2 207
Summa	84 088	80 172

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	3,099	2025-06-17	0	8 000 000
Nordea Hypotek AB	3,099	2025-06-17	100 000	10 250 000
Totalt			100 000	18 250 000
Avgår kortfristig del				-18 250 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt (100 000 per år) beräknas den totala låneskulden uppgå till 17 750 000 kr om fem år.

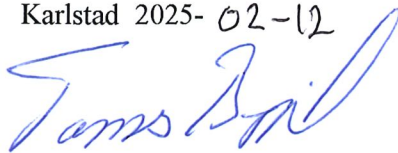
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	134 849	140 572
Räntor	23 565	38 257
El	5 118	6 348
Fjärrvärme	36 912	41 676
Renhållning	4 450	3 610
Övrigt	3 823	3 523
Summa	208 717	233 986

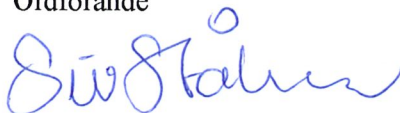
Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
Summa	23 000 000	23 000 000

Karlstad 2025-02-12



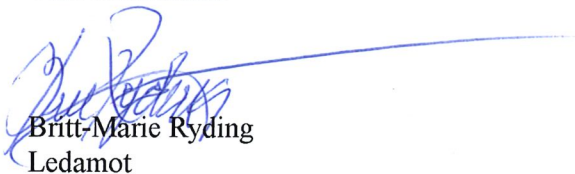
Tomas Bergqvist
Ordförande



Siv Stålnacke
Ledamot



Mikael Johansson
Vice Ordförande



Britt-Marie Ryding
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-18



Ingemar Hansson
Revisor

Revisionsberättelse verksamhetsåret 2024

Till årsmötet i Brf Utsikten, Karlstad

Org. Nr 769602-6199

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen

Revisors ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

De revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 31 december 2024 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

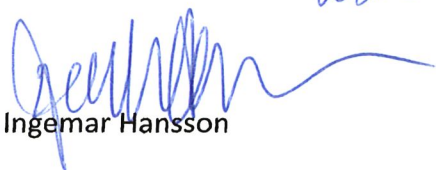
Jag tillstyrker därför

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för 2024

och

att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Torsby den 15 februari



Ingemar Hansson

Revisor