

Årsredovisning
för
Brf Trumslagaren i Karlstad
769609-9469

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Trumslagaren 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

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). Föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Trumslagaren 1 i Karlstads kommun består av tre flerbostadshus i fyra våningar med totalt 27 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning brf:

16 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 448 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland och bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningen har en upprättad undehållsplan som sträcker sig till 2030.

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 2024-05-22 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Jan-Åke Nykvist	Ledamot	Ordförande
Per Backman	Ledamot	
Birgitta Nykvist	Ledamot	
Peter Lillbäck	Ledamot	
Fredrik Engvall	Ledamot	
Yvonne Widstrand	Suppleant	
Ove Pettersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 25 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Stefan Mott LR	Ordinarie
LR Revision	Suppleant

Valberedning

Göran Kästel	Sammanställande
Annelie Gustafsson	
Leif Jönsson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-06-29.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Teknisk förvaltning
Karlstad Energi	El, fjärrvärme och renhållning
Karlstads kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Sappa	TV och bredband

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen har vid årets slut 41 medlemmar varav 27 röstberättigade medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har reparationer och underhåll genomförts i normal omfattning. Föreningen har fågelsäkrat, målat gavlarna på carportarna. Ny ytterbelysning på samtliga hus. Hängrännorna på B-huset har rostskyddsbehandlats. Alla lägenheter har fått nya filter i friskluftsintagen.

Planerat underhåll kommande år:

År 2025. Underhåll gårdshus, underhåll hustak, underhåll maskiner tvättstuga.

År 2026. Underhåll gårdsbelysning.

År 2027 Underhåll träfasad entéer

Fastighetens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat men ett positivt kassaflöde för 2024.

Årsavgifter

Föreningen höjde avgiften med 14,15% 2023-02-01. Årsavgifterna oförändrade under 2024.
Genomsnittlig årsavgift är ca. 769 kr per m².

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 2004. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 023	1 969	1 624	1 630
Resultat efter finansiella poster	-65	-32	144	282
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	761	617	617
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	94,6	92,9	92,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 291	7 332	7 812	8 711
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 291	7 332	7 812	8 711
Räntekänslighet (%)	9,5	9,6	12,7	14,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	200	185	199
Balansomslutning	40 797	40 964	42 077	44 179
Soliditet (%)	55,2	55,2	53,8	50,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	159	219	209

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	19 140 000	1 041 440	2 451 458	-32 714	22 600 184
Disposition av föregående års resultat			-32 714	32 714	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		75 000	-75 000		0
Årets resultat				-65 085	-65 085
Eget kapital 2024-12-31	19 140 000	1 116 440	2 343 744	-65 085	22 535 099

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	2 343 744
Årets resultat	-65 085
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 278 659

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 000
att i ny räkning överföres	2 203 659
	2 278 659

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	1 913 363	1 893 930
Övriga rörelseintäkter		109 697	75 907
Summa rörelseintäkter		2 023 060	1 969 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 087 346	-1 065 057
Övriga externa kostnader	4	-88 494	-90 769
Personalkostnader och arvoden	5	-40 084	-37 556
Avskrivningar	6, 7	-330 000	-330 000
Summa rörelsekostnader		-1 545 924	-1 523 382
Resultat före finansiella poster		477 136	446 455
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 493	18 924
Räntekostnader för fastighetslån		-569 714	-498 093
Summa finansiella poster		-542 221	-479 169
Resultat efter finansiella poster		-65 085	-32 714
Årets resultat		-65 085	-32 714

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	39 263 214	39 593 214
Summa materiella anläggningstillgångar		39 263 214	39 593 214
Summa anläggningstillgångar		39 263 214	39 593 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 467	6 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 076	39 524
Summa krtfristiga fordringar		48 543	45 544
<i>Kassa och bank</i>			
		422 651	0
Kassa och bank		1 062 220	1 325 014
Summa kassa och bank		1 484 871	1 325 014
Summa omsättningstillgångar		1 533 414	1 370 558
SUMMA TILLGÅNGAR		40 796 628	40 963 772

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 140 000	19 140 000
Fond för yttre underhåll		1 116 440	1 041 440
Summa bundet kapital		20 256 440	20 181 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 343 744	2 451 458
Årets resultat		-65 085	-32 714
Summa fritt eget kapital		2 278 659	2 418 744
Summa eget kapital		22 535 099	22 600 184
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	7 257 720	0
Summa långfristiga skulder		7 257 720	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 591 310	17 949 030
Leverantörsskulder		106 818	115 450
Övriga kortfristiga skulder		13 867	206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	291 814	298 902
Summa kortfristiga skulder		11 003 809	18 363 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 796 628	40 963 772

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-65 085	-32 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		330 000	330 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		264 915	297 286
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 551	-13 819
Förändring av kortfristiga skulder		-1 507	93 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten		259 857	376 719
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-100 000	-1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-1 175 000
Årets kassaflöde		159 857	-798 281
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 325 014	2 123 296
Likvida medel vid årets slut		1 484 871	1 325 015

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

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 Intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 882 224	1 862 790
Bilplatser	3 600	3 600
Kabel-TV	27 540	27 540
	1 913 364	1 893 930

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	130 101	102 501
Reparation och underhåll	68 332	91 970
Löpande underhåll av hissar	67 200	90 331
El	98 318	72 335
Bränsle- uppvärmning	365 219	346 667
Vatten och avlopp	87 870	71 665
Sophämtning (renhållning)	36 877	44 326
Gemensamhetsanläggning	12 000	16 500
Fastighetsförsäkring	38 715	36 580
Kabel-tv & bredband	46 661	56 592
Trädgårdskostnader och vä	10 309	9 160
Fastighetsavgift	44 010	42 900
Diverse övr kostnader	19 980	20 845
Obligatorisk vent. kontro	0	38 866
Snöröjning & sandning	27 455	23 819
Filter, ventilation & sot	32 608	0
Bevakningskostnader	1 691	0
	1 087 346	1 065 057

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	9 051	9 673
Revisionsarvode (extern)	10 505	9 500
Förvaltningskostnader avt	53 224	50 182
Övrig administration	15 714	13 914
Konsultkostnader	0	7 500
	88 494	90 769

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 484	5 103
Extra arbete i föreningen	8 400	7 260
Resekostnader	200	192
Summa	40 084	37 555

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 990 000	41 990 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 990 000	41 990 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 485 986	-2 185 986
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 785 986	-2 485 986
Utgående redovisat värde	39 204 014	39 504 014
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 200 000
	34 200 000	34 200 000
Bokfört värde byggnader	33 019 014	33 319 014
Bokfört värde mark	6 185 000	6 185 000
	39 204 014	39 504 014

Not 7 Solcellsanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	239 200	239 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 200	239 200
Ingående avskrivningar	-150 000	-120 000
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 000	-150 000
Utgående redovisat värde	59 200	89 200

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 102	12 511
Sappa	11 340	12 582
Vänerförvaltning	14 888	14 431
Telia	3 746	0
	43 076	39 524

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,23	2025-09-01	5 706 939
Handelsbanken	3,23	2025-09-01	4 834 371
Handelsbanken	2,9	2026-09-01	7 307 720
Totalt			17 849 030

Kortfristig del av långfristig skuld 10 591 310

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 100tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 349 030kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	27 428	41 807
Förskottsbetalda avgifter	178 149	168 769
El	15 900	16 459
Fjärrvärme	50 515	56 501
Renhållning	6 651	2 256
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 500
Övriga poster	3 671	3 611
	291 814	298 903

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Åke Nykvist
Ordförande

Birgitta Nykvist
Ledamot

Per Backman
Ledamot

Peter Lillbäck
Ledmot

Fredrik Engvall
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 april 2025



År -24 för sign.pdf

(147292 byte)

SHA-512: 6fc27ab80bfa845c190921ce763347884d663
8ee3b4f77b05c7b4433045c582f8a6d62c703d1a5a2677
d54a40b5c7a2d46bb5b0006b5c9ceef60032289dc16

Underskrifter

2025-04-10 18:51:18 (CET)



Birgitta Nykvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 08:14:31 (CET)



Fredrik Engvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 18:38:13 (CET)



Jan-Åke Nykvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 19:10:10 (CET)



Per Kalevi Mauritz Backman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 13:19:09 (CET)



Peter Lillbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-17 09:58:29 (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:

5f81610289cc8563f82648349b9297357797ef564958a48d34c539d7b4d3e7770ffae8ea84bfd4524aab7b621b5a2cef781de068497cd79370b517753884ec9



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.