

Årsredovisning

för

Brf Pilen nr 7

773200-0372

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Pilen nr 7 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 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter. I fastigheten ingår även mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 008 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 har för närvarande en underhållsplan som upprättades 2015-06-25.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Vattenmätarkonsolen har bytts ut och värmepumpen har genomgått service
Ett nytt fågelskydd har installerats i takfoten
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts

Planerade åtgärder

2025/2026 uppdatering av underhållsplanen
2030 genomförande av nästa OVK

Styrelse

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

Niklas Creutzer	Ledamot	Ordförande
Linda Holm	Ledamot	Vice ordförande
Anton Tkachuk	Ledamot	
Victor Ivars	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträde samt informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 18 400 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
LR-Revision	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-11-13.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% 2024-01-01. Genomsnittlig avgift är 795 kr per kvm. Årsavgifterna höjdes med ytterligare 2% från och med 2025-01-01.

Ekonomi

Föreningen gör under 2023 ett negativt resultat på 77 349 kr. Styrelsen bedömer dock att föreningen har en fortsatt god soliditet och kommer kunna fullgöra sina åtaganden i framtiden.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1988. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	805	800	754	748
Resultat efter finansiella poster	-77	-66	-32	-244
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	795	779	742	742
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	98,2	99,3	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 085	2 156	2 271	2 386
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 085	2 156	2 271	2 386
Räntekänslighet (%)	2,6	2,8	3,1	3,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	116	209	277
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	181	180	162
Balansomslutning	3 437	3 647	3 747	3 898
Soliditet (%)	34,2	34,3	35,2	34,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	20 010	877 636	420 242	-65 774	1 252 114
Disposition av föregående års resultat:			-65 774	65 774	0
Ianspråktagande av yttre fond		-64 684	64 684		0
Årets resultat				-77 349	-77 349
Eget kapital 2024-12-31	20 010	812 952	419 152	-77 349	1 174 765

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	419 152
årets förlust	-77 349
	341 803
disponeras så att i ny räkning överföres	341 803
	341 803

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	805 361	800 185
Summa rörelseintäkter		805 361	800 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-559 551	-566 468
Personalkostnader		-24 180	0
Övriga externa kostnader	4	-85 851	-68 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-779 582	-745 181
Rörelseresultat		25 779	55 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 144	337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 272	-121 115
Summa finansiella poster		-103 128	-120 778
Resultat efter finansiella poster		-77 349	-65 774
Resultat före skatt		-77 349	-65 774
Årets resultat		-77 349	-65 774

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 825 046	2 935 046
Summa materiella anläggningstillgångar		2 825 046	2 935 046
Summa anläggningstillgångar		2 825 046	2 935 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 387	18 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	52 977	27 892
Summa kortfristiga fordringar		55 364	46 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		556 430	665 334
Summa kassa och bank		556 430	665 334
Summa omsättningstillgångar		611 794	711 607
SUMMA TILLGÅNGAR		3 436 840	3 646 653

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 010	20 010
Fond för yttre underhåll		812 952	877 636
Summa bundet eget kapital		832 962	897 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 152	420 242
Årets resultat		-77 349	-65 774
Summa fritt eget kapital		341 803	354 468
Summa eget kapital		1 174 765	1 252 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 102 171	2 173 464
Leverantörsskulder		77 354	91 976
Övriga skulder		7 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	75 180	129 099
Summa kortfristiga skulder		2 262 075	2 394 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 436 840	3 646 653

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-77 349	-65 774
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		110 000	110 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		32 651	44 226
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 092	-12 013
Förändring av leverantörsskulder		-14 622	69 006
Förändring av kortfristiga skulder		-46 548	12 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 611	113 341
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-71 293	-115 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-71 293	-115 980
Årets kassaflöde		-108 904	-2 639
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		665 334	667 973
Likvida medel vid årets slut		556 430	665 334

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

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 55 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	801 358	785 565
Övriga intäkter	4 002	14 620
Summa	805 360	800 185

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten samt kabel-TV

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep och underhåll	22 895	72 977
Fastighetsskötsel	150 501	130 617
Lokalvård	2 024	20 581
El	45 559	54 557
Värme	77 650	73 501
Vatten och avlopp	78 194	54 443
Renhållning	23 439	25 359
Snöröjning	34 794	33 728
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	38 427	36 275
Sappa	34 478	32 348
Trädgårdskostnader	0	1 718
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Filter, ventilation	0	1 762
Obligatorisk vent. kontro	22 250	0
	559 551	566 468

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 131	10 000
Förvaltningskostnader avt	41 376	39 012
Diverse övr kostnader	9 345	3 033
Serviceavgift	0	5 625
Förvaltningskostnader bes	24 999	11 043
Summa	85 851	68 713

Not 5 Byggnader/Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 000 645	6 000 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 000 645	6 000 645
Ingående avskrivningar	-3 065 599	-2 955 599
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 175 599	-3 065 599
Utgående redovisat värde	2 825 046	2 935 046
Taxeringsvärden byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	3 276 000	3 276 000
Summa	12 076 000	12 076 000
Bokfört värde byggnader	2 825 046	2 935 046
Summa	2 825 046	2 935 046

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 700	9 327
Sappa	7 582	7 096
Vänerförvaltning AB	11 824	11 469
Fastighetsskötsel	23 871	0
	52 977	27 892

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,55	2025-03-27	2 102 171
Summa			2 102 171
Kortfristig del av långfristig skuld			2 102 171
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 1 745 706 kr om fem år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	622	4 837
Revision	0	0
El	6 017	7 351
Fjärrvärme dec	10 017	11 539
Förskottsbetalda avgifter	56 639	79 804
Fastighetsskötsel	0	25 448
Renhållning	1 586	0
Påminnelseavgifter	300	120
	75 181	129 099

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 650 000	5 128 000
Summa	6 650 000	5 128 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Niklas Creutzer
Ordförande

Linda Holm
Ledamot

Anton Tkachuk
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 juni 2025



Årsredovisning 24 - för sign.pdf

(144708 byte)
SHA-512: 40dbefdbf176ffa6badc1d55dde4f14dae6e8
76e8a32af3b09c6cf8cdc459cd711f1afd93453aea1091
a813b6210988f966bcae17f8b57eb648cedb3598114c0

Underskrifter

2025-05-18 17:57:09 (CET)



Anton Tkachuk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-02 22:29:32 (CET)



Linda Holm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-09 16:57:56 (CET)



Niklas Creutzer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-09 18:26:40 (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:
96e36c36a9f50cd5be28874e0db26d625646091c179f1872114edd453e65cf8a7d6667c57976a592a11da813b711553b15af64428898878432ab3ee8fb29ff6b



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.