

Årsredovisning

för

Brf Boken

773200-0695

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Boken 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 Eken 1 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Eken 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 25 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 716,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF . Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

I dagsläget saknas en aktuell underhållsplan. En uppdaterad och komplett underhållsplan är under framtagande.

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.

Styrelse

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

Anders Brunzell	Ledamot	Ordförande,
Ann-Louise Junberg	Ledamot	
Martin Hessarp	Ledamot	
Louise Nyman	Ledamot	
Anders Nilsson	Ledamot	
Ester Wästlund	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft flera informella

träffar för föreningens bästa.

Arvode till styrelsen har utgått med 25000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

Stefan Mott
Johan Garcia
Kay Sponseller

Ordinarie
Internrevisor
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-13.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Björn Jansson Fastighetsskötare, Lokalvårdare

Väsentliga händelser under året

Installation av ny frånluftsvärmepump för energiåtervinning från ventilationen.

Bättringsmålning av tak och inklädning skorsten.

I övrigt har styrelsen inga väsentliga händelser att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Förlusten beror till största delen på ökade underhållskostnader, främst hänförliga till installation av frånluftsvärmepump. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 10% 2024-04-01. Genomsnittlig årsavgift var 706 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt 1 630 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter schablonmässiga regler. Efter dom i regeringsrätten i dec 2010 kommer det ej att utgå inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 242	1 106	1 017	995
Resultat efter finansiella poster	-342	-44	-126	-93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	627	576	567
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 720	2 749	2 778	2 807
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 720	2 749	2 778	2 807
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	121	94	124
Räntekänslighet (%)	3,8	4,4	4,8	5,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	186	204	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	96,0	97,2	97,8
Soliditet (%)	27,9	31,3	31,3	32,7
Balansomslutning	6 946	7 274	7 425	7 487

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att årets förlust i dagsläget inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	883 025	1 255 915	184 591	-44 493	2 279 038
Avsättning yttre fond		80 000	-80 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-44 493	44 493	0
Årets resultat				-342 110	-342 110
Belopp vid årets utgång	883 025	1 335 915	60 098	-342 110	1 936 928

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	60 098
årets förlust	-342 110
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-282 012
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-205 972
i ny räkning överföres	-156 040
Att balansera i ny räkning	-282 012

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	1 241 894	1 105 985
Övriga rörelseintäkter		19 260	15 512
Summa rörelseintäkter		1 261 154	1 121 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 110 947	-759 469
Övriga externa kostnader	4	-84 657	-74 777
Personalkostnader	5	-79 557	-60 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 000	-95 000
Övriga rörelsekostnader		-221	-1 435
Summa rörelsekostnader		-1 435 382	-991 499
Rörelseresultat		-174 228	129 998
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		355	543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 237	-175 034
Summa finansiella poster		-167 882	-174 491
Resultat efter finansiella poster		-342 110	-44 493
Resultat före skatt		-342 110	-44 493
Årets resultat		-342 110	-44 493

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 173 064	4 248 064
P-platser/tekniska anläggningar	7	2 396 463	2 481 463
Summa materiella anläggningstillgångar		6 569 527	6 729 527
Summa anläggningstillgångar		6 569 527	6 729 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 815	30 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	78 902	62 419
Summa kortfristiga fordringar		83 717	93 104
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		292 956	451 596
Summa kassa och bank		292 956	451 596
Summa omsättningstillgångar		376 673	544 700
SUMMA TILLGÅNGAR		6 946 200	7 274 227

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		883 025	883 025
Fond för yttre underhåll/fiktivt bokfört värde		1 335 915	1 255 915
Summa bundet eget kapital		2 218 940	2 138 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		60 098	184 592
Årets resultat		-342 110	-44 493
Summa fritt eget kapital		-282 012	140 099
Summa eget kapital		1 936 928	2 279 039
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 618 370	3 668 370
Summa långfristiga skulder		3 618 370	3 668 370
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder		153 970	100 261
Övriga skulder		1 515	21 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 417	155 310
Summa kortfristiga skulder		1 390 902	1 326 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 946 200	7 274 227

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-342 110	-44 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		160 000	95 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-182 110	50 507
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		9 387	-15 426
Förändring av leverantörsskulder		53 709	-99 184
Förändring av kortfristiga skulder		10 374	42 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-108 640	-21 305
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-50 000	-50 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	-50 040
Årets kassaflöde		-158 640	-71 345
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		451 596	522 942
Likvida medel vid årets slut		292 956	451 597

Noter

Not 1 Redovisning- 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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper 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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 212 495	1 076 584
Hyror garage och parkeringsplatser	29 400	29 400
Summa	1 241 895	1 105 984

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och internetanslutning 1 Gbps.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep och underhåll	115 315	115 203
Planerat underhåll	297 972	42 714
Löpande underhåll hiss	50 775	27 406
Filter, ventilation & sot	32 771	0
El	67 270	53 801
Värme	214 628	210 031
Vatten och avlopp	66 200	55 740
Renhållning	62 207	62 429
Snöröjning & sandning	10 270	11 138
Försäkring	40 472	37 253
Kabel-TV och internet	52 830	40 536
Trädgårskostnader	39 564	23 868
Fastighetsavgift	40 750	39 725
Övriga driftskostnader	15 534	38 736
Telefon och porto	4 388	888
1 110 946	759 468	

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 191	10 125
Förvaltningskostnader avt	51 184	44 018
Konsultkostnader	190	0
Övrig administration	23 092	20 634
Summa	84 657	74 777

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	25 000	15 000
Löner	32 756	31 220
Internrevision	2 000	2 000
Sociala kostnader	19 801	12 598
Totalt	79 557	60 818

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 109 259	7 109 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 109 259	7 109 259
Ingående avskrivningar	-2 861 195	-2 786 195
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 936 195	-2 861 195
Utgående redovisat värde	4 173 064	4 248 064
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
Summa	25 400 000	25 400 000
Bokfört värde byggnader	1 916 064	1 991 064
Bokfört värde mark	2 257 000	2 257 000
Summa	4 173 064	4 248 064

Not 7 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 561 463	2 561 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 561 463	2 561 463
Ingående avskrivningar	-80 000	-60 000
Årets avskrivningar	-85 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 000	-80 000
Utgående redovisat värde	2 396 463	2 481 463

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 688	40 472
Tele2	9 196	9 151
Vänerförvaltning AB	13 197	12 796
Bahnhof	9 821	0
	78 902	62 419

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,47	2025-12-22	1 000 000
SBAB	3,42	2027-11-17	3 668 370
			4 668 370
Kortfristig del av långfristig skuld			1 050 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			3 668 370

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca.4 418 tkr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	232	5 402
Fjärrvärme dec	23 522	34 492
Renhållning	5 108	5 190
K-d Energi	13 403	6 040
Förskottsbetalda avgifter	105 825	104 007
Upplupna styrelse och intervisionsarvoden	27 000	0
Upplupna sociala avgifter	9 514	0
Övrigt	813	180
	185 417	155 311

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 830 000	5 830 000
Summa	5 830 000	5 830 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Brunzell
Ordförande

Martin Hessarp
Ledamot

Louise Nyman
Ledamot

Ann-Louise Junberg
Ledamot

Anders Nilsson
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Johan Garcia
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 juni 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(149581 byte)
SHA-512: 8739f59096e3ed28d6deb71f0dcf9b7f0e23e
92c9bd7a58c873dd33f40ac377654d6e80732ddf408792
76272a7a7b78a65e6184424c2b30fa09bd0067e293eb3

Underskrifter

2025-06-09 15:41:57 (CET)



Anders Brunzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-10 13:20:56 (CET)



Anders Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-09 17:24:13 (CET)



Ann-Louise Margareta Junberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-10 17:48:29 (CET)



Louise Nyman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-09 10:23:12 (CET)



Martin Hessarp

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-10 17:51:27 (CET)



Johan Garcia

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-10 17:59:06 (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:

20e0b97db47c57839417520e5900f152178b2936af5f3bc15de8b6b24a71457b0f01ce5e5e147f11a0d20d5910b9295d0a0b09702128a0674b4a12cc6a7b6349



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.