

Årsredovisning

för

Brf Vadaren

773200-0075

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Vadaren 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 fastighet Snäppan 21 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Snäppan 21 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 31 bostadsrätter samt två lokaler med hyresrätt. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 734 kvm. Lokalytan är 108 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Bostadsrättstillägg 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 fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar en upprättad underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Underhåll har skett till normal omfattning. Styrelsen har inget att rapportera.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Hagman	Ledamot	Ordförande
Mikael Brandin	Ledamot	
Inger Daarstad	Ledamot	
Eva Folkesson	Ledamot	
Eva Lindqvist	Ledamot	
Susanne Ring	Suppleant	
Stefan Henriksson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 31 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Försäkringsbolaget If.

Revisorer

Stefan Mott och Mats Ekström	Ordinarie
Vakant	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-23.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024. Det negativa resultatet beror främst på räntekostnader på föreningens lån. Kassaflödet för 2024 är dock positivt och styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god med en tillfredsställande likviditet.

Årsavgift

Årsavgiften höjdes från och med 2024-04-01 med 3% Genomsnittlig avgift är ca. 779 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1961. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet och med 1% på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 487	1 429	1 340	1 327
Resultat efter finansiella poster	-140	-212	-55	240
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	779	748	705	705
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 533	5 574	5 614	5 655
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 878	5 921	5 964	6 007
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	95	262	299
Räntekänslighet (%)	7,5	7,9	8,5	8,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	170	169	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	89,4	90,1	91,2
Balansomslutning	12 817	13 018	13 334	13 375
Soliditet (%)	18,0	18,8	19,9	20,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	404 500	1 534 411	716 620	-211 589	2 443 942
Disposition av föregående års resultat			-211 589	211 589	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		77 600	-77 600		0
Årets resultat				-139 554	-139 554
Eget kapital 2024-12-31	404 500	1 612 011	427 431	-139 554	2 304 388

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	427 431
Årets resultat	-139 554
Återstår till föreningsstämmans förfogande	287 877

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

avsättes yttre fond	77 600
att i ny räkning överföres	210 277
	287 877

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			
Årsavgifter bostäder	2	1 486 847	1 429 365
Övriga rörelseintäkter		20 559	20 529
Summa rörelseintäkter		1 507 406	1 449 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-866 417	-906 078
Övriga externa kostnader	4	-116 062	-73 875
Personalkostnader och arvoden	5	-41 286	-32 471
Avskrivningar	6, 7	-220 000	-220 000
Summa rörelsekostnader		-1 243 765	-1 232 424
Resultat före finansiella poster		263 641	217 470
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 728	253
Räntekostnader för fastighetslån		-442 923	-429 312
Summa finansiella poster		-403 195	-429 059
Resultat efter finansiella poster		-139 554	-211 589
Årets resultat		-139 554	-211 589

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 695 902	8 815 902
Fastighetsförbättringar	7	2 213 731	2 313 731
Summa materiella anläggningstillgångar		10 909 633	11 129 633
Summa anläggningstillgångar		10 909 633	11 129 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		11 563	11 315
Skattefordran		2 254	3 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	95 131	78 426
Summa kortfristiga fordringar		108 948	93 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 798 827	0
Bank		0	1 795 360
Summa omsättningstillgångar		1 907 775	1 888 626
SUMMA TILLGÅNGAR		12 817 408	13 018 259

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		404 500	404 500
Fond för yttre underhåll		1 612 011	1 534 411
Summa bundet eget kapital		2 016 511	1 938 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		427 431	716 620
Årets resultat		-139 554	-211 589
Summa fritt eget kapital		2 304 388	2 443 942
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 191 750	10 266 750
Leverantörsskulder		123 136	95 674
Övriga skulder		17 417	16 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	180 717	195 854
Summa kortfristiga skulder		10 513 020	10 574 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 817 408	13 018 259

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-139 554	-211 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		220 000	220 000
Betald skatt		1 023	1 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		81 469	10 328
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 705	-19 399
Förändring av leverantörsskulder		27 462	-34 940
Förändring av kortfristiga skulder		-13 759	6 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten		78 467	-37 754
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-75 000
Årets kassaflöde		3 467	-112 754
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 795 360	1 908 114
Likvida medel vid årets slut		1 798 827	1 795 360

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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/hyror	1 436 656	1 378 680
Hysesintäkter p-platser	50 181	50 685
	1 486 837	1 429 365

föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel avtal	107 324	143 582
Fastighetsskötsel beställ	49 184	0
Lokalvård avtal	34 981	0
Filter, ventilation & sot	0	4 694
Reparation och underhåll	78 774	166 414
El	23 023	27 044
Fjärrvärme	228 422	230 333
Vatten och avlopp	70 109	55 977
Sophämtning (renhållning)	49 602	55 255
Snöröjning & sandning	38 590	40 406
Fastighetsförsäkring	49 227	46 578
Kabel-tv & bredband	60 050	54 561
Trädgårdskostnader och vä	0	9 475
Fastighetsavgift	57 070	55 799
Diverse övr kostnader	18 581	15 958
Förbrukningsmaterial	1 480	0
Summa	866 417	906 076

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	11 875	11 875
Ekonomisk förvaltning	52 852	49 830
Förvaltningskostnader bes	11 202	0
Konsultkostnader	30 518	0
Övrig administration	9 615	12 170
Summa	116 062	73 875

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden	30 950	25 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 336	6 471
Övriga arvoden	2 000	1 000
Totalt	41 286	32 471

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 328 191	11 328 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 328 191	11 328 191
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 512 289	-2 392 289
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 632 289	-2 512 289
Utgående redovisat värde	8 695 902	8 815 902
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	25 854 000	25 854 000
Taxeringsvärden mark	9 666 000	9 666 000
Totalt	35 520 000	35 520 000
Bokfört värde byggnader	8 695 902	8 815 902
Totalt	8 695 902	8 815 902

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 118 731	5 118 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 118 731	5 118 731
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 805 000	-2 705 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 905 000	-2 805 000
Utgående redovisat värde	2 213 731	2 313 731

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 620	15 987
Sappa	13 957	13 120
Ekonomisk förvaltning	14 791	14 338
Fastighetsskötsel	36 449	34 981
Upplupna ränteintäkter	13 314	0
	95 131	78 426

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,10	2025-04-28	25 000	3 397 250
SEB	3,10	2025-04-28	25 000	3 397 250
SEB	3,10	2025-04-28	25 000	3 397 250
Totalt			75 000	10 191 750
Avgår kortfristig del				-10 191 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 9 816 750 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	12 288	16 086
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	118 993	112 951
El	2 615	2 707
Renhållning	4 218	4 529
Stadsnät	475	0
Övrigt	4 722	4 722
Revision	6 906	8 000
Upplupna sociala avgifter		0
Fjärrvärme	30 140	33 925
Snöröjning		12 934
Påminnelseavgifter	360	0
	180 717	195 854

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 700 000	10 700 000
Summa	10 700 000	10 700 000

Karlstad

Peter Hagman
Ordförande

Mikael Brandin
Ledamot

Inger Daarstad
Ledamot

Eva Folkesson
Ledamot

Eva Lindqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Mats Ekström
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(148158 byte)

SHA-512: 0b282844114acc71f55ef6b31973666d347c6
8a137ff86c1512fff39232270b842a142b7dc2c1438047
38324c64e97ae606226ce1c2bbced26d63ea5f34ca02e

Underskrifter

2025-05-16 21:33:25 (CET)



Eva Christina Folkesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-10 12:33:16 (CET)



Eva Lindqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 21:02:32 (CET)



Inger Daarstad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-17 14:40:20 (CET)



Mikael Brandin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 14:30:01 (CET)



Peter Hagman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-18 10:12:45 (CET)



Mats Ekström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 07:03:41 (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:

f00517d7ebfce20580569dba41c18cfb1161209ba2de91943d33911e57003241e4208f85c4c412619b9bbdde4153c590009d04d7742524e5d2a6e14adfea7f
fb



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.