

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tullen
769611-7568
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Pinassen 1 i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 74 bostadsrätter. Byggnadens källarplan inrymmer 74 garageplatser, förråd gemensamma tvättstugor, föreningslokal samt övernattningsrum. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 6 783 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med 2031.

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, 2024-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Gyllenstolpe	Ledamot	Ordförande
Kenneth Nordström	Ledamot	
Bengt Sax	Ledamot	
Weith Bohlin	Ledamot	
Jan-Ivan Johansson	Ledamot	

Karl Nystadius	Suppleant
Helena Liljemark	Suppleant
Maria Hällqvist Pettersson	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 110 000 kr exkl. sociala avgifter.

Arvode till revisorer har utgått enligt avtal.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	LR-revision	Ordinarie
Anders Hernström	LR-revision	Suppleant

Valberedning

Görel Berg	Sammankallande
Mechtilde Lambrecht	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-04-10.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Telia	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Fastighetsförvaltning

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

Föreningens lokaler

2 st lokaler för uthyrning finns på totalt 231 m2. Föreningslokal finns för uthyrning.
Övernattningslokal har iordningsställts och finns för uthyrning till medlemmar.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 118 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett.

Verksamhet under året som gått

Vattenskadan i källaren på Gustav Lovéns gata är åtgärdad och färdigrenoverad genom vårt

försäkringsbolag, Länsförsäkringar.

En trädgårdsgrupp har bildats som nu tar hand om vår innergård.

Lånet på ca 28 miljoner omsattes i december .

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat och ett positivt kassaflöde för 2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4% från och med 1/4-2024 . Genomsnittlig avgift är 823 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2009. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift fr.o.m. 2010-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2020 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgift och andra ändringar som görs påverkar fastighetsavgiften t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 973	5 722	5 466	5 057
Resultat efter finansiella poster	1 585	-2 451	1 442	686
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	788	754	691
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,2	87,9	88,7	88,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 600	7 883	7 883	7 883
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 881	8 175	8 175	8 175
Sparande per kvm (kr/kvm)	369	360	349	251
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	177	181	189
Räntekänslighet (%)	9,6	10,4	10,8	11,8
Soliditet (%)	67,8	66,7	67,2	66,9
Balansomslutning	169 610	169 867	172 391	170 974

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	99 443 000	2 640 523	13 718 427	-2 451 227	113 350 723
Avsättning yttre fond		636 000	-636 000		0
Uttag yttre fond		-2 500 000	2 500 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 451 227	2 451 227	0
Årets resultat				1 585 322	1 585 322
Belopp vid årets utgång	99 443 000	776 523	13 131 200	1 585 322	114 936 045

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 131 200
årets vinst	1 585 322
	14 716 522

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	636 000
i ny räkning överföres	14 080 522
	14 716 522

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	5 972 905	5 721 630
Övriga rörelseintäkter	3	271 317	356 559
Summa rörelseintäkter		6 244 222	6 078 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 098 237	-6 909 813
Övriga externa kostnader		-203 828	-222 387
Personalkostnader	5	-123 033	-124 199
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-695 000	-695 000
Summa rörelsekostnader		-4 120 098	-7 951 399
Rörelseresultat		2 124 124	-1 873 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 154	63 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 956	-641 899
Summa finansiella poster		-538 802	-578 017
Resultat efter finansiella poster		1 585 322	-2 451 227
Resultat före skatt		1 585 322	-2 451 227
Årets resultat		1 585 322	-2 451 227

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	166 253 468	166 948 468
Summa materiella anläggningstillgångar		166 253 468	166 948 468
Summa anläggningstillgångar		166 253 468	166 948 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		269 172	256 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	273 299	50 213
Summa kortfristiga fordringar		543 044	306 714
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 813 082	2 612 262
Summa kassa och bank		2 813 082	2 612 262
Summa omsättningstillgångar		3 356 126	2 918 976
SUMMA TILLGÅNGAR		169 609 594	169 867 444

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		99 443 000	99 443 000
Fond för yttre underhåll		776 523	2 640 523
Summa bundet eget kapital		100 219 523	102 083 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 131 200	13 718 427
Årets resultat		1 585 322	-2 451 227
Summa fritt eget kapital		14 716 522	11 267 200
Summa eget kapital		114 936 045	113 350 723
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	28 705 000	21 750 000
Summa långfristiga skulder		28 705 000	21 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	24 750 000	33 701 486
Leverantörsskulder		414 431	123 065
Övriga skulder		63 393	17 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	740 725	924 178
Summa kortfristiga skulder		25 968 549	34 766 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 609 594	169 867 444

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 585 322	-2 451 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		695 000	695 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 280 322	-1 756 227
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	789
Förändring av kortfristiga fordringar		-235 757	-25 042
Förändring av leverantörsskulder		291 366	-181 679
Förändring av kortfristiga skulder		-138 052	169 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 197 306	-1 792 890
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 996 486	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 996 486	0
Årets kassaflöde		200 820	-1 792 890
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 612 262	4 405 152
Likvida medel vid årets slut		2 813 082	2 612 262

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

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. 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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	5 580 864	5 343 015
Årsavgifter lokaler	392 042	378 616
	5 972 906	5 721 631

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	261 072	261 072
Elavräkning	-35 497	-5 919
Övriga intäkter	28 192	91 206
Övernattningslägenhet & l	17 550	10 200
	271 317	356 559

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	350 441	293 474
Reparation och underhåll	322 076	4 289 457
Värme	735 504	693 815
El	361 569	326 943
Vatten och avlopp	290 542	225 468
Renhållning	147 929	184 242
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	74 811	68 029
Löpande underhåll hiss	208 772	201 289
Fastighetsavgift	150 410	132 605
Snöröjning	32 718	45 211
Trädgård	41 066	47 399
Bevakningskostnader	17 072	46 977
Kabel TV Kostnad	251 880	252 022
Lokalvård	10 249	6 462
Div övriga kostnader	92 248	69 839
Förbrukningsmaterial	1 956	1 422
Telefon och porto	8 995	25 160
	3 098 238	6 909 814

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	110 000	110 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	13 033	14 199
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	123 033	124 199

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 284 468	175 284 468
Ingående avskrivningar	-8 336 000	-7 641 000
Årets avskrivningar	-695 000	-695 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 031 000	-8 336 000
Utgående redovisat värde	166 253 468	166 948 468
Taxeringsvärden byggnader	140 315 000	140 315 000
Taxeringsvärden mark	71 664 000	71 664 000
	211 979 000	211 979 000
Bokfört värde byggnader	131 353 468	132 048 468
Bokfört värde mark	34 900 000	34 900 000
	166 253 468	166 948 468

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 758	31 709
Fastighetsskötsel	78 937	0
Telia	62 958	0
Försäkring	12 661	11 504
Bostadsrätterna	7 000	7 000
Amortering	59 269	0
Övrigt	19 716	0
	273 299	50 213

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,55	2026-12-01	28 705 000
Stadshypotek	3,9	2025-01-02	3 000 000
Swedbank	1,09	2025-08-25	21 750 000
			53 455 000

Kortfristig del av långfristig skuld	24 750 000
--------------------------------------	------------

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 53,45 mkr. Föreningen genomför löpande extraamorteringar.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	46 381	76 977
Förskottsbetalda avgifter	507 827	484 036
El	51 147	44 518
Snöröjning	0	18 614
Fjärrvärme	97 199	184 435
VA	0	62 151
Renhållning	9 482	18 792
Rep. och underhåll	5 138	11 644
Revision	10 000	10 000
Övrigt	12 652	12 652
Påminnelseavgifter	900	360
	740 726	924 179

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 000 000	77 000 000
	77 000 000	77 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Birgitta Gyllenstolpe
Ordförande

Kenneth Nordström
Ledamot

Bengt Sax
Ledamot

Jan-Ivan Johansson
Ledamot

Weith Bohlin
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2025



År -24 för sign.pdf

(153058 byte)

SHA-512: cf6b15582d8b40aefab88b61e9148a8e5ce35
b403ed346bc5853268dcc24d956eaa9a4b55adf1ff2ed0
0e0f0a5841d6fa7adc1969d1a5269e5f56ecce15b2781

Underskrifter

2025-03-19 10:13:40 (CET)



Bengt Sax

Undertecknat med SMS

2025-03-19 18:28:55 (CET)



Jan-Ivan Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 11:11:12 (CET)



Kenneth Nordström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 09:55:26 (CET)



Nanna Birgitta Gyllenstolpe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 10:22:07 (CET)



Weit Bolin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 07:53:20 (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:

4261256ee9c8a13375ef2e12b1cda0b763c2476072a6939e40ae51b84c4e6d175c8e1a97ecf0d5d263b02c9b47e5968b2ac3407ec529832691d62bad02719b8e



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.