

Årsredovisning

för

Brf Anden

716411-3024

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Anden 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

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-03

Föreningsstämma samt styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024. Under verksamhetsåret har sex (6) protokollförda styrelsesammanträden hållits samt två (2) extra möten där föreningen tog beslut om nya stadgar.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Westman	ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Andreas Persenius	sekreterare	2025-05
Jan-Erik Zander		2026-05
		2025-05

Styrelsesuppleanter

Ulla Veronica Englund Lekiqi		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
William Gullin		2025-05
		2025-05

Ordinarie revisorer

Mikael Quarfordt		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
		2025-05

Valberedning

Styrelsen

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar byggnader enl följande:

<i>Fastighet</i>	<i>Nybyggnadsår byggnad</i>
Karlstad Anden 1	1982
Karlstad Anden 6	1982
Karlstad Anden 7	1982

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningen äger marken som tillhör ovanstående fastigheter.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett värde av totalt 36 376 000 kr vara markens värde är 12 328 000 kr. Taxeringsvärdet är fastställt 2022 och ligger fast till 2024.

Underhåll

Under 2024 har sedvanligt underhåll på fastigheterna utförts. Underhållsplan finns inte för närvarande men kommer att upprättas av styrelsen. Under 2025 ska värmepumpar för fjärrvärmesystem bytas som Energiverket står för. Utöver det ska OVK-besiktning utföras under 2025

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
16 st	2 rok	1 022 kvm
16 st	3 rok	1 250 kvm

Förvaltning

Under 2024 har Värmlands Revision AB haft hand om den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel och trappstädning har under året skötts av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna för hyrorna har höjts med 15% under 2024.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Villkorsändring för 3 lån datum 2025-04-25 samt 2025-02-28. Totalt belopp 6 752 140

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets slut 32 st. Under året har det varit 6 st överlåtelser.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 330	1 165	1 141	1 136	1 136
Årets resultat	-52	-108	14	-32	9
Soliditet (%)	15	18	18	18	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	491	491	482	482	482
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 675	3 675	3 712	3 848	3 589
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 675	3 675	3 712	3 848	3 589
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	52	114	106	131
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	157	168	163	126
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96	96

I föreningens energikostnad per kvm ingår endast elförbrukning för gemensamma ytor och motorvärmare. Varje lägenhet har egen mätare för el. I årsavgiften ingår vatten och värme.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret

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

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. 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. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet (%): Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad per kvm (kr/kvm): Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Förlusten detta år beror på fastighetens avskrivningar samt ökade kostnader för drift. Föreningen arbetar för att årsavgifterna ska täcka föreningens kostnader för värme och vatten samt övriga kostnader för planerat underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 600	662 677	375 192	-108 546	1 591 923
Disposition av föregående års resultat:			-108 546	108 546	0
Fond för ytter underhåll		33 251	-33 251		0
Årets resultat				-51 658	-51 658
Belopp vid årets utgång	662 600	695 928	233 395	-51 658	1 540 265

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	233 395
årets förlust	-51 658
	181 737

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	33 251
i ny räkning överföres	148 486
	181 737

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 330 110	1 165 176
Övriga intäkter		19 512	0
		1 349 622	1 165 176
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-792 135	-730 016
Övriga kostnader	4	-91 645	-55 891
Personalkostnader	5	-53 604	-52 583
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 982	-152 414
		-1 085 366	-990 904
Rörelseresultat		264 256	174 272
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 003	5 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 917	-255 353
		-315 914	-249 567
Resultat efter finansiella poster		-51 658	-75 295
Bokslutsdispositioner		0	-33 251
Resultat före skatt		-51 658	-108 546
Årets resultat		-51 658	-108 546

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

9 897 981

10 045 963

9 897 981

10 045 963

Summa anläggningstillgångar

9 897 981

10 045 963

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

31

4 831

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

51 805

57 583

51 836

62 414

Kassa och bank

331 361

263 091

Summa omsättningstillgångar

383 197

325 505

SUMMA TILLGÅNGAR

10 281 178

10 371 468

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 600	662 600
Fond för yttre underhåll	9	695 928	662 677
		1 358 528	1 325 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		233 395	375 192
Årets resultat		-51 658	-108 546
		181 737	266 646
Summa eget kapital		1 540 265	1 591 923
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	8 340 640	8 350 640
Övriga skulder		-6 752 140	0
Summa långfristiga skulder	12	1 588 500	8 350 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 752 140	0
Leverantörsskulder		66 444	154 854
Aktuella skatteskulder		3 155	0
Övriga skulder	13	146 872	170 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 802	103 900
Summa kortfristiga skulder		7 152 413	428 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 281 178	10 371 468

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 256	174 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	147 982	152 414
Erhållen ränta	40	83
Erlagd ränta	-300 068	-255 353
Betald inkomstskatt	-44 205	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	68 005	71 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-13 215
Förändring av kortfristiga fordringar	5 778	-103 543
Förändring av leverantörsskulder	-88 410	0
Förändring av kortfristiga skulder	87 933	22 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 306	-23 269
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 000	-10 000
Årets kassaflöde	63 306	-33 269
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	268 055	296 360
Likvida medel vid årets slut	331 361	263 091

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har omföring skett i balansräkningen avseende fastigheter samt att inre reparationsfond flyttats från eget kapital till kortfristiga skulder.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen tillämpar komponentindelning av fastigheten.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-4 %
-----------	-------

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av fastighetsskatt.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 277 293	-1 116 396
Hyror garage	-18 720	-17 280
Hyror carport	-17 193	-15 900
Hyror p-plats	-16 904	-15 600
	-1 330 110	-1 165 176

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	269 837	223 044
Vatten	73 630	66 045
El	58 372	66 575
Trappstädning	29 592	30 238
Bredband	34 873	30 106
Renhållning	42 301	52 259
Fastighetsförsäkring	49 176	46 487
Snöröjning och sandning	14 419	31 500
Fastighetsskötsel	77 999	52 858
Underhåll hissar	14 764	26 963
Fastighetsavgift	52 160	50 848
Reparation och underhåll	69 312	47 393
Karlstads Stadsnät	5 700	5 700
	792 135	730 016

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Övriga kostnader		
Redovisningstjänster	90 206	41 063
Revisionsarvode	3 500	3 500
Porttelefon	0	2 593
Övriga kostnader	-2 061	8 735
	91 645	55 891

Not 5 Arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	43 000	43 000
Arbetsgivaravgifter mm	10 604	9 583
	53 604	52 583
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	53 604	52 583

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 568 033	12 568 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 568 033	12 568 033
Ingående avskrivningar	-2 522 070	-2 369 656
Årets avskrivningar	-147 982	-152 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 670 052	-2 522 070
Utgående redovisat värde	9 897 981	10 045 963
Taxeringsvärden byggnader	24 048 000	24 048 000
Taxeringsvärden mark	12 328 000	12 328 000
	36 376 000	36 376 000
Bokfört värde byggnader	6 129 581	6 277 563
Bokfört värde mark	3 768 400	3 768 400
	9 897 981	10 045 963

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
LF Värmland	51 805	49 176
Tele2	0	7 907
Prel-skatt	0	500
	51 805	57 583

Not 8 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Medlems- insatser	Inre fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	662 600	169 101	662 677	375 192	-108 546
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1		-169 101			
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	662 600	0	662 677	375 192	-108 546
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-108 546	108 546
Yttre fond			33 251	-33 251	
Belopp vid årets utgång	662 600	0	695 928	233 395	0

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar	-695 928	-662 677
	-695 928	-662 677

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 588 500	1 588 500
	1 588 500	1 588 500

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 8803-9.295.254.887	2,820	2026-04-24	1 588 500
Swedbank Hypotek 8803-9.295.263.866	3,340	2025-03-28	2 756 890
Swedbank Hypotek 8803-9.263-341-5	3,343	2025-02-28	1 934 750
Swedbank Hypotek 8803-9.295-363.320	3,343	2025-02-28	2 060 500
			8 340 640
Kortfristig del av långfristig skuld			6 752 140

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheter - Anden 6	2 688 000	2 688 000
	1 113 000	1 113 000
Pantbrev i fastigheter - Anden 7	2 688 000	2 688 000
	1 113 000	1 113 000
Pantbrev i fastigheter - Anden 1	4 998 000	4 998 000
	2 070 000	2 070 000
	52 000	52 000
	14 722 000	14 722 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	-6 450	-1 050
Inre reparationsfond	-135 810	-169 101
	-142 260	-170 151

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	20 849	0
Övriga upplupna kostnader	52 602	0
Förutbetalda intäkter, hyror	108 970	103 543
Upplupna sociala avgifter	1 381	357
	183 802	103 900

Karlstad

Lars Westman
Ordförande

Andreas Persenius

Jan-Erik Wilhelm Zander

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

Mikael Quarfordt
Revisor