

Årsredovisning

Brf Mården
773200-0307



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mården 24 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 30 bostadsrätter. Dessutom finns en lokal, sex garage och 13 parkeringsplatser. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 829 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderbergs & Partners. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad underhållsplan.

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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med HSB Värmland som teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Föreningen har en lokal som hyrs ut till Butiken i hörnet.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-21 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Birgitta Björklund	Ledamot	Ordförande
Fredrik Bergman	Ledamot	
Carina Berglund	Ledamot	
Anita Jarnhede	Ledamot	
Peter Gagnestam	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har utgått med 30 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Revisor

Peter Rosengren

Ordinarie

Valberedning

Katarina Kvarnevik

Cecilia Engvall

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-06-29.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört renoveringar i butiken på hörnet till en kostnad om ca. 160 tkr.
Extraamortering om 500 000 har genomförts 2024-03-20. I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen har trots årets förlust en betryggande soliditet och likviditet och styrelsen bedömer inte att det för närvarande får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Upplysningar vid förlust

Under året har föreningen genomfört underhållsåtgärder till en total kostnad om cirka 271 000 kronor, varav 160 000 kronor avser underhåll av butiken på hörnet. Föreningen har dessutom genomfört en extra amortering om 500 000 kronor. Dessa åtgärder har resulterat i ett underskott i både årets resultat och kassaflöde.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca. 4% från och med 1/1 -2024. Genomsnittlig avgift är ca 677 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 4%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1960 och beskattas med 1 640 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet och med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 473	1 402	1 352	1 312
Resultat efter finansiella poster	-215	-890	202	-72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	651	632	614
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	84,8	85,3	85,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 953	3 257	3 313	3 364
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 221	3 553	3 614	3 670
Räntekänslighet (%)	4,8	5,5	5,7	6,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	241	268	232
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	160	155	164
Balansomslutning	9 952	10 785	11 706	11 614
Soliditet (%)	37,9	37,0	41,7	40,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	126 912	5 025 000	766 100	-1 042 137	-889 921	3 985 954
Avskrivning av uppskrivning		-162 500		162 500		0
Disposition av föregående års resultat				-889 921	889 921	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			531 000	-531 000		0
Ianspråktagande ur yttre fond			-766 000	766 000		0
Årets resultat					-214 824	-214 824
Eget kapital 2024-12-31	126 912	4 862 500	531 100	-1 534 558	-214 824	3 771 130

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 534 558
Årets resultat	-214 824
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 749 382

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	531 000
Att i ny räkning överföres	-2 280 382
Att balansera i ny räkning	-1 749 382

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			
Nettoomsättning	2	1 473 225	1 402 429
Övriga rörelseintäkter		10 047	796
Summa rörelseintäkter		1 483 272	1 403 225
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 040 915	-1 786 591
Övriga externa kostnader	4	-109 134	-81 526
Personalkostnader och arvoden	5	-39 426	-39 426
Avskrivningar	6	-262 500	-262 500
Summa rörelsekostnader		-1 451 975	-2 170 043
Resultat före finansiella poster		31 297	-766 818
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 296	-123 280
Summa finansiella poster		-246 121	-123 103
Resultat efter finansiella poster		-214 824	-889 921
Årets resultat		-214 824	-889 921

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 073 355	9 335 855
Summa materiella anläggningstillgångar		9 073 355	9 335 855
Summa anläggningstillgångar		9 073 355	9 335 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 014	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	8 735	8 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 901	72 444
Summa kortfristiga fordringar		55 650	81 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		822 913	1 368 312
Summa kassa och bank		822 913	1 368 312
Summa omsättningstillgångar		878 563	1 449 316
SUMMA TILLGÅNGAR		9 951 918	10 785 171

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 912	126 912
Uppskrivningsfond		4 862 500	5 025 000
Fond för yttre underhåll		531 100	766 100
Summa bundet eget kapital		5 520 512	5 918 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 534 558	-1 042 137
Årets resultat		-214 824	-889 921
Summa fritt eget kapital		-1 749 382	-1 932 058
Summa eget kapital		3 771 130	3 985 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 615 000	0
Summa långfristiga skulder		2 615 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 276 500	6 498 500
Leverantörsskulder		99 017	92 300
Skatteskulder		1 418	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	188 853	207 567
Summa kortfristiga skulder		3 565 788	6 799 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 951 918	10 785 171

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-214 824	-889 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		262 500	262 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		47 676	-627 421
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 530	-29 051
Förändring av leverantörsskulder		6 717	44 304
Förändring av kortfristiga skulder		-18 322	38 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 601	-574 021
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-607 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-607 000	-112 000
Årets kassaflöde		-545 399	-686 021
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 368 312	2 054 333
Likvida medel vid årets slut		822 913	1 368 312

Noter

Not 1 Redovisnings- 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 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Uppskrivning sker då fastigheterna bedöms ha ett bestående högre värde än det bokförda värdet. I enlighet med K2 får uppskrivning högst ske upp till fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt 60-årig 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.

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	1 237 806	1 190 413
Hyror	168 004	146 748
Bilplatser	57 768	55 620
Fastighetsskatt lokal	9 648	9 648
Summa	1 473 226	1 402 429

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, bolag	96 624	54 312
Lokalvård	8 896	0
Reparation och underhåll	254 003	1 108 612
El	32 359	25 591
Värme	253 374	237 528
Vatten och avlopp	71 999	55 595
Renhållning	34 634	33 143
Snöröjning	21 391	38 419
Fastighetsförsäkring	62 750	56 624
Kabel-TV	107 166	103 291
Trädgård och växter	8 778	3 076
Fastighetsavgift	65 020	63 490
Övriga driftskostnader	23 920	6 910
Summa	1 040 914	1 786 591

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 500	8 250
Förvaltningskostnader	52 700	49 685
Konsultkostnader	7 188	6 206
Förvaltningskostnader bes	38 746	17 385
Summa	109 134	81 526

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Summa	39 426	39 426

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 369 646	8 369 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 058 791	-3 958 791
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 158 791	-4 058 791
Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 025 000	5 187 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-162 500	-162 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	4 862 500	5 025 000
Utgående redovisat värde	9 073 355	9 335 855
Taxeringsvärde Mården 24		
Taxeringsvärden byggnader	17 524 000	17 524 000
Taxeringsvärden mark	10 658 000	10 658 000
Summa	28 182 000	28 182 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	4 573 355	4 835 855
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
Summa	9 073 355	9 335 855

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 735	8 560
Summa	8 735	8 560

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 509	19 733
Anticimex	0	8 896
Kabel-TV	7 770	24 395
Ekonomisk förvaltning	14 752	14 300
Övriga poster	870	5 120
Summa	44 901	72 444

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för vilkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	3,30	2026-06-24	45 000	2 665 000
Nordea Hypotek	2,85	2025-12-25	562 000	3 226 500
Totalt			607 000	5 891 500
Avgår kortfristig del				-3 276 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 615 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 5 331 500 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	5 019	5 803
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	127 236	123 461
El	3 794	3 817
Fjärrvärme	34 674	37 322
Renhållning	3 023	2 815
Snöröjning	0	20 819
Fastighetsavgift	5 371	5 220
Revisionsarvoden	9 375	8 250
Övrigt	360	60
Summa	188 852	207 567

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 070 000	7 070 000
Summa	7 070 000	7 070 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Birgitta Björklund
Ordförande

Fredrik Bergman
Ledamot

Carina Berglund
Ledamot

Anita Jarnhede
Ledamot

Peter Gagnestam
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 februari 2025



Bostadsrättsföreningen Mården för
20240101-20241231.pdf
(757166 byte)
SHA-512: 57ad03dc83c23ba665dcd474ebbf4af6eea29
043a84c338d99b092061fefbe708cd0986df9a20f7d541
ceef5a8ee23a8605f4fbdcc250e1de00d858248fd0e5e4

Underskrifter

2025-01-29 13:09:19 (CET)



Birgitta Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-29 14:19:53 (CET)



Björn Karl Fredrik Bergman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-01-31 11:09:07 (CET)



Carina Margareta Berglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-03 20:39:48 (CET)



Anita Jarnhede

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 09:11:25 (CET)



Peter Gagnestam

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-04 10:29:49 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

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:

c06877401bcd208529e7409688932325a218ee89d57c758d8f988e1bb2c1f986b4243740c3df6a8ee3e2eaad053c09ef05e5a50e33cc0d7895b5dec5ff057119



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.