

Årsredovisning 2024

Brf Karlstad-Stockfallet 1

769634-1390



S1vpsD_gel-BkWvpiPdxx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlstad-Stockfallet 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karlstad, Edsgatan 2:79	-	Karlstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 194 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Johansson	Ordförande
Johan Schützer	Styrelseledamot
Sigyn Elisabet Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Jonas Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Madeleine Holm Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2030 ● Ommålning fasad, helt eller delvis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Istället för ett andra kapitaltillskott i mitten av 2024 valde styrelsen istället att höja avgiften från 6180kr till 7100 kr. När räntorna gick ner i slutet av 2024 sänktes avgiften till 6900 kr from. december.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 14% och 2024-12-01 med -3%.

Förändringar i avtal

Styrelsen valde att binda ett av de tre rörliga lånen hos SEB till 2027-12-31. Räntan sattes till 3,16% på förfallodagen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	934 051	863 754	750 000	724 000
Resultat efter fin. poster	-194 177	-120 638	49 037	-93000
Soliditet (%)	62	62	62	61
Yttre fond	360 000	300 000	300 000	240 000
Taxeringsvärde	17 281 000	15 059 000	15 059 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	723	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	98	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 691	11 815	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 691	11 815	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	86	147	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	4	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	55	-	-
Räntekänslighet (%)	15,01	25,47	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen kommer att behålla avgiften på 6600 kr under 2025 och kommer enligt prognos göra ett plusresultat 2025. Vi sänker kostnaden för försäkring genom att byta från IF till LF Värmland. Därtill har styrelsen bundit 2 av 3 lån hos SEB till 2 resp. 3 års löptid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 125 000	-	-	23 125 000
Fond, yttre underhåll	300 000	-	60 000	360 000
Direkt kapitaltillskott	72 600	-	-	72 600
Balanserat resultat	-120 397	-120 638	-60 000	-301 035
Årets resultat	-120 638	120 638	-190 507	-190 507
Eget kapital	23 256 565	0	-190 507	23 066 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-301 035
Årets resultat	-190 507
Totalt	-491 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-182 000
Balanseras i ny räkning	-309 542
	-491 542

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	934 051	863 754
Övriga rörelseintäkter	3	3 668	13 121
Summa rörelseintäkter		937 719	876 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-144 156	-128 604
Övriga externa kostnader	8	-37 007	-33 542
Personalkostnader	9	-7 051	-8 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 484	-296 484
Summa rörelsekostnader		-484 698	-467 304
RÖRELSERESULTAT		453 021	409 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-643 627	-530 256
Summa finansiella poster		-643 528	-530 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 507	-120 638
ÅRETS RESULTAT		-190 507	-120 638

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	36 649 088	36 945 572
Summa materiella anläggningstillgångar		36 649 088	36 945 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 649 088	36 945 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 949	72 208
Övriga fordringar	12	9 542	4 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 361	37 302
Summa kortfristiga fordringar		59 853	114 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		413 553	398 045
Summa kassa och bank		413 553	398 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		473 406	512 416
SUMMA TILLGÅNGAR		37 122 494	37 457 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 197 600	23 197 600
Fond för yttre underhåll		360 000	300 000
Summa bundet eget kapital		23 557 600	23 497 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 035	-120 397
Årets resultat		-190 507	-120 638
Summa fritt eget kapital		-491 542	-241 035
SUMMA EGET KAPITAL		23 066 058	23 256 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 591 625	0
Summa långfristiga skulder		4 591 625	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 367 375	14 107 500
Leverantörsskulder		3 097	2 665
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	94 339	91 259
Summa kortfristiga skulder		9 464 811	14 201 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 122 493	37 457 988

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	453 021	409 571
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	296 484	296 484
	749 505	706 055
Erhållen ränta	99	47
Erlagd ränta	-648 915	-521 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 689	184 717
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 519	-98 712
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 800	-18 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 008	67 085
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	72 600
Amortering av lån	-148 500	-148 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 500	-75 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 508	-8 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	398 045	406 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	413 553	398 045

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlstad-Stockfallet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	864 160	800 310
Hysesintäkter, lokaler	0	73
Vatten	69 195	63 018
Övriga intäkter	696	352
Summa	934 051	863 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt 1	3 670	13 117
Öres- och kronutjämnning	-2	4
Summa	3 668	13 121

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 018	0
Summa	1 018	0

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	608	1 693
Summa	608	1 693

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	4 774	4 322
Vatten	69 188	61 222
Sophämtning	27 744	22 852
Summa	101 706	88 396

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 125	32 815
Bredband	5 700	5 700
Summa	40 825	38 515

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	3 384	9 963
Ekonomisk förvaltning	33 623	23 579
Summa	37 007	33 542

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	5 600	6 600
Sociala avgifter	1 451	2 074
Summa	7 051	8 674

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	643 627	529 601
Övriga räntekostnader	0	30
Övriga finansiella kostn	0	625
Summa	643 627	530 256

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 400 248	38 400 248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 400 248	38 400 248
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 454 676	-1 158 192
Årets avskrivning	-296 484	-296 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 751 160	-1 454 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 649 088	36 945 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 500 000</i>	<i>7 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 178 000	12 551 000
Taxeringsvärde mark	4 103 000	2 508 000
Summa	17 281 000	15 059 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 960	4 861
Skattefordringar	4 582	0
Summa	9 542	4 861

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 912	14 680
Försäkringspremier	14 935	14 216
Förvaltning	8 514	8 406
Summa	43 361	37 302

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,24 %	4 368 875	4 368 875
SEB	2027-12-28	3,16 %	4 740 125	4 888 625
SEB	2025-03-28	3,31 %	4 850 000	4 850 000
Summa			13 959 000	14 107 500
Varav kortfristig del			9 367 375	14 107 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 216 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 350	1 941
El	401	369
Löner	6 600	6 600
Bredband	475	475
Sociala avgifter	2 074	2 074
Utgiftsräntor	6 488	11 776
Förutbetalda avgifter/hyror	75 951	68 024
Summa	94 339	91 259

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 850 000	14 850 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karlstad

Daniel Johansson
Ordförande

Johan Schützer
Styrelseledamot

Sigyn Elisabet Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Madeleine Holm
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 12:00

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 07:12

DOCUMENT ID:

BkWvpiPdExx

ENVELOPE ID:

S1vpsD_gel-BkWvpiPdExx

DOCUMENT NAME:

Brf Karlstad-Stockfallet 1, 769634-1390 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

5be9e736774b439cf0c16fcfedfd9a896a18cf91b12e75a
af576ae0ffd2d5bbc3491ace3460771172be9989991406
30585049a0c287f35ef13b17657cbf2b899

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHANSSON danieljohansson1981@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:34 07.05.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.18.252.153
2. Sigyn Elisabet Andersson elan06@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 10:48 07.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.4.40
3. PER JOHAN ANDREAS SC HÜTZER johan.shutzer@mio.se	 Signed Authenticated	11.05.2025 18:59 11.05.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.174.140
4. MADELEINE KRISTINA H OLM madeleine.holm@ekonomernashus.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:00 16.05.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.174.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed