

# Årsredovisning

för

## Brf Freja 5

769629-0738

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |

Styrelsen för Brf Freja 5 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-12-02.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

|                         |            |      |
|-------------------------|------------|------|
| Helena Oskarsson Hammar | Ordförande | 2025 |
| Hans Hedefur            | Ledamot    | 2025 |
| Mensur Numanovic        | Ledamot    | 2025 |
| Mikael Wåhlin           | Ledamot    | 2025 |
| Erik Algsten            | Ledamot    | 2025 |

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

|                   |           |      |
|-------------------|-----------|------|
| Louise Hallenstam | Suppleant | 2025 |
|-------------------|-----------|------|

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 st (10) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.

Ordinarie revisorer

|                |         |      |
|----------------|---------|------|
| Oskar Forsberg | KPMG AB | 2025 |
|----------------|---------|------|

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

|                 |                 |      |
|-----------------|-----------------|------|
| Anna Blomqvist  | Sammanställande | 2025 |
| Kerstin Lumsden |                 | 2025 |

Valda t.o.m. årsstämman

### Fastigheter

Föreningens fastighet Karlstad Freja 5, med gatuadress Södra Kyrkogatan 11 och Tingvallagatan 5 har byggnadsår 1934, 1943 samt 1973.

Bostadsarean uppgår till 2 904 kvm fördelat på 47 st lägenheter.

Lokalarean uppgår till 1 969 kvm fördelat på 7 st lokaler.

Fastigheten har 23 garageplatser och 10 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

#### Lägenhetsfördelning:

|               |       |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 14 st |
| 2 rum och kök | 17 st |
| 3 rum och kök | 13 st |
| 4 rum och kök | 3 st  |

Total bostadsarea            2 904 kvm

### Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1965.

Fastigheten beskattas med 0,3% på bostadsdelen och 1% på lokaldelen under 2024.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Karlstad Energi

Tele 2

PBAB svets & portar

Inspecta

PreZero Recycling

Karlstads Kommun

A-Låssmeden

Säkerhetsteknik i Värmland

Kone

Elon Richardsson

Länsförsäkringar Värmland

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

El, fjärrvärme, renhållning och stadsnät

Kabel-TV

Grind & portar

Hissbesiktning

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp

Lås/portkod samt nycklar

Passersystem

Hisservice

Vitvaror felanmälan/service

Fastighetsförsäkring

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 1 096 352 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Räkenskapsår 2024 är första året som byggnaden delas upp i komponenter vilket påverkar avskrivningstiden. Detta är anledningen till att avskrivningar på byggnaden har ökat 2024 jämfört med 2023.

### Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna med 10% från 1 februari 2024. Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 2%.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### Underhållsplan

Föreningen har under året övergått från regelverk K2 till K3 (läs mer under not 1) därav har man K3 anpassat underhållsplanen, avsättningen har skett förenligt med den uppdaterade underhållsplanen, avsättning till yttre underhållsfond har i år gjorts med 56 tkr i enlighet med planen. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningen har under året färdigtställt stambytet på Tingvallagatan.  
Samt utfört OVK besiktning.

### Medlemsinformation

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>74</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 7         |
| Under året tillkommande medlemmar | 9         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>76</b> |

Under året har 8 st (10) överlåtelse skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 788       | 5 081       | 4 459       | 4 434       | 4 333       |
| Resultat efter finansiella poster | -1 096      | -2 442      | 36          | 479         | 619         |
| Balansomslutning                  | 118 013     | 118 269     | 120 975     | 121 529     | 121 414     |
| Soliditet (%)                     | 45,0        | 46,0        | 47,0        | 47,0        | 47,0        |
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta   | 795         | 668         | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgift/kvm totala intäkter     | 40          | 38          | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta | 21 559      | 21 402      | 0           | 0           | 0           |
| Skuldsättning/kvm totalyta        | 12 848      | 12 754      | 0           | 0           | 0           |
| Sparande/kvm totalyta             | 148         | 380         | 0           | 0           | 0           |
| Energikostnad/kvm                 | 166         | 158         | 0           | 0           | 0           |
| Räntekänslighet                   | 27          | 32          | 0           | 0           | 0           |

### **Uppkommen förlust**

Uppkommen förlust beror dels på att föreningen under året övergått till K3 regelverket och därmed täcker inte årsavgifterna avskrivningarna, avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har minskat under 2024, styrelsen beslutar att höja årsavgifterna med 2% inför 2025 och bedömer kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

### **Förändringar i eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b> | 54 047 450                   | 1 055 500                     | 0                                   | 1 845 272                      | -2 441 648                |
| Balansering fg. års resultat   |                              |                               |                                     | -2 441 648                     | 2 441 648                 |
| Årets avs. till yttre fond     |                              |                               | 56 000                              | -56 000                        |                           |
| Årets disp. ur yttre fond      |                              |                               | -34 198                             | 34 198                         |                           |
| Årets resultat                 |                              |                               |                                     |                                | -1 096 352                |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b> | <b>54 047 450</b>            | <b>1 055 500</b>              | <b>21 802</b>                       | <b>-618 178</b>                | <b>-1 096 352</b>         |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust           | -596 375          |
| Årets avsättning till fond | -56 000           |
| Årets uttag ur fond        | 34 198            |
| årets förlust              | -1 096 352        |
|                            | <b>-1 714 529</b> |
| behandlas så att           |                   |
| i ny räkning överföres     | -1 714 529        |
|                            | <b>-1 714 529</b> |

## Resultaträkning

|                                                   | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2    | 5 788 048                 | 5 080 518                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 15 128                    | 72 649                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |      | <b>5 803 176</b>          | <b>5 153 167</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |      |                           |                           |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3    | -2 430 688                | -5 370 925                |
| Övriga externa kostnader                          | 4    | -50 489                   | -31 864                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5    | -91 994                   | -114 992                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6, 7 | -2 440 440                | -935 028                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |      | <b>-5 013 611</b>         | <b>-6 452 809</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |      | <b>789 565</b>            | <b>-1 299 642</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |      | 62 731                    | 124 028                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |      | -1 948 648                | -1 266 034                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |      | <b>-1 885 917</b>         | <b>-1 142 006</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | <b>-1 096 352</b>         | <b>-2 441 648</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-1 096 352</b>         | <b>-2 441 648</b>         |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 114 201 722        | 113 159 798        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 162 112            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>114 363 834</b> | <b>113 159 798</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>114 363 834</b> | <b>113 159 798</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |            | 492 076            | 27 886             |
| Övriga fordringar                              |            | 9 181              | 69                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 8          | 128 655            | 131 140            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>629 912</b>     | <b>159 095</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | 9          | 3 018 785          | 4 950 479          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 018 785</b>   | <b>4 950 479</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 648 697</b>   | <b>5 109 574</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>118 012 531</b> | <b>118 269 372</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                   |                   |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 54 047 450        | 54 047 450        |
| Uppåtelseavgifter                |  | 1 055 500         | 1 055 500         |
| Fond för yttre underhåll         |  | 21 802            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>55 124 752</b> | <b>55 102 950</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                 |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat             |  | -618 177          | 1 845 273       |
| Årets resultat                  |  | -1 096 352        | -2 441 648      |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-1 714 529</b> | <b>-596 375</b> |

#### **Summa eget kapital**

**53 410 223**

**54 506 575**

#### Skulder

##### **Kortfristiga skulder**

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10, 11 | 62 606 250        | 62 151 250        |
| Förskott från kunder                         |        | 42 636            | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 254 971           | 222 306           |
| Övriga skulder                               | 12     | 713 321           | 720 613           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 985 130           | 668 628           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>64 602 308</b> | <b>63 762 797</b> |

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**118 012 531**

**118 269 372**



| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -1 096 352                        | -2 441 648                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 2 440 440                         | 935 028                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 344 088</b>                  | <b>-1 506 620</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -470 817                          | 28 262                            |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 384 511                           | 281 296                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 257 782</b>                  | <b>-1 197 062</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -3 644 476                        | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-3 644 476</b>                 | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amorteringar                                                                      |            | -545 000                          | -545 000                          |
| Upptagna lån                                                                      |            | 1 000 000                         | 0                                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>455 000</b>                    | <b>-545 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-1 931 694</b>                 | <b>-1 742 062</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 4 950 479                         | 6 692 542                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>3 018 785</b>                  | <b>4 950 480</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men from 240101 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 56 000 kr enligt underhållsplanen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 15-120 år

Inventarier 10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Markanläggning är skattemässigt helt avskriven.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| - Stomme, grund        | 120 år |
| - VA, inkl stammar     | 50 år  |
| - Värme, inkl stammar  | 50 år  |
| - El, inkl stammar     | 50 år  |
| - Tak                  | 40 år  |
| - Fasad                | 50 år  |
| - Fönster              | 50 år  |
| - Ventilation          | 20 år  |
| - Rest                 | 50 år  |
| - Hissar               | 25 år  |
| - Styr och övervakning | 15 år  |

## **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

### **Soliditet**

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

### **Årsavgift/kvm**

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

### **Årsavgift/totala intäkter**

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

### **Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### **Skuldsättning/kvm totalyta**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

### **Sparande/kvm totalyta**

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

### **Energikostnad/kvm totalyta**

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

### **Räntekänslighet i %**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                             | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                        | 2 306 370        | 1 942 605        |
| Hysesintäkter lokaler momsfria              | 1 219 864        | 712 149          |
| Hysesintäkter lokaler momspliktiga          | 1 608 361        | 1 971 732        |
| Hysesintäkter garage/p-platser              | 216 302          | 156 355          |
| Hysesintäkter garage/p-platser momspliktiga | 85 258           | 106 766          |
| Avgiftsrabatt                               | 0                | -5 000           |
| Trygghetsjour                               | 11 040           | 10 166           |
| Fastighetsskatt lokaler momspliktiga        | 136 809          | 162 025          |
| Öresutjämning                               | -62              | 34               |
| Hysesint övriga objekt                      | 0                | 15 161           |
| Kallvatten, fast avgift                     | 3 600            | 2 400            |
| Avgift andrahandsuthyrning                  | 36 965           | 6 125            |
| Övriga intäktskorrigeringar                 | 126 726          | 0                |
| Fastighetsskatt lokal, ej momspl            | 36 815           | 0                |
|                                             | <b>5 788 048</b> | <b>5 080 518</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                            | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal             | 143 410          | 74 885           |
| Jourutryckning CSG                         | 9 434            | 0                |
| Serviceavtal                               | 9 102            | 7 825            |
| Snöröjning och sandning                    | 42 238           | 50 972           |
| Rep bostäder                               | 52 254           | 33 685           |
| Rep gemensamma utr                         | 218 394          | 99 278           |
| Fastighetsel                               | 163 930          | 125 573          |
| Fjärrvärme                                 | 586 257          | 544 628          |
| Vatten                                     | 60 854           | 100 732          |
| Sophämtning                                | 131 563          | 126 003          |
| Fastighetsförsäkringar                     | 48 566           | 44 950           |
| Kabel-TV                                   | 28 204           | 26 840           |
| Förvaltningsarvode, grundavtal             | 280 844          | 269 412          |
| Städkostnad utöver avtal                   | 0                | 5 556            |
| Trädgårdsskötsel                           | 4 999            | 5 892            |
| Lokaler                                    | 13 024           | 52 624           |
| Rep hiss                                   | 20 294           | 6 688            |
| Underh gemensamma utr                      | 34 198           | 3 358 179        |
| Arendekostnader                            | 2 100            | 2 100            |
| Övrigt                                     | 15 303           | 14 500           |
| Fastighetsavgift/skatt                     | 283 900          | 276 803          |
| Datakommunikation                          | 11 638           | 6 687            |
| Förbrukningsinventarier                    | 0                | 2 890            |
| Övriga förvaltningskostnader               | 98 348           | 134 223          |
| Hissbesiktning                             | 1 278            | 0                |
| Rep huskropp Tak / löpande akuta underhåll | 166 596          | 0                |
| Förbrukningsmaterial                       | 1 583            | 0                |
| Föreningskostnader                         | 2 377            | 0                |
|                                            | <b>2 430 688</b> | <b>5 370 925</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                          | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                         | 1 125         | 450           |
| Ersättningar till revisor                | 24 986        | 21 000        |
| Bankkostnader                            | 7 735         | 7 479         |
| Övriga externa tjänster                  | 14 636        | 0             |
| Övriga externa kostnader ej avdragsgilla | 0             | 625           |
| Konsultarvoden                           | 0             | 2 310         |
| Telekommunikation                        | 1 647         | 0             |
| Inkasso/betalningsföreläggande           | 360           | 0             |
|                                          | <b>50 489</b> | <b>31 864</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode              | 70 000        | 87 500         |
| Arbetsgivaravgifter 31,42 % | 21 994        | 27 492         |
|                             | <b>91 994</b> | <b>114 992</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 121 646 780        | 121 646 780        |
| Årets anskaffningar                             | 3 464 351          |                    |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -826 439           |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>124 284 692</b> | <b>121 646 780</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 486 982         | -7 551 954         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 826 439            |                    |
| Årets avskrivningar                             | -2 422 427         | -935 028           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 082 970</b> | <b>-8 486 982</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>114 201 722</b> | <b>113 159 798</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 42 400 000         | 42 400 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 21 600 000         | 21 600 000         |
|                                                 | <b>64 000 000</b>  | <b>64 000 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 86 202 927         | 85 016 068         |
| Bokfört värde mark                              | 28 143 730         | 28 143 730         |
|                                                 | <b>114 346 657</b> | <b>113 159 798</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 410 398         | 410 398         |
| Inköp                                           | 180 125         |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>590 523</b>  | <b>410 398</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -410 398        | -410 398        |
| Årets avskrivningar                             | -18 013         |                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-428 411</b> | <b>-410 398</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>162 112</b>  | <b>0</b>        |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tele 2                             | 0                 | 7 051             |
| Egeryds Q1                         | 73 444            | 70 211            |
| Länsförsäkringar                   | 46 024            | 44 382            |
| Karlstads Kommun vatten och avlopp | 2 100             | 2 100             |
| Förutbetald kostnad snö            | 0                 | 6 750             |
| Förutbetald kostnad hemsida        | 0                 | 646               |
| Förutbetald datakommunikation      | 7 087             | 0                 |
|                                    | <b>128 655</b>    | <b>131 140</b>    |

**Not 9 Kassa och Bank**

|                          | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Nordea | 847 075           | 840 222           |
| Placeringskonto          | 2 171 710         | 4 110 257         |
|                          | <b>3 018 785</b>  | <b>4 950 479</b>  |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea 3975 84 77404      | 3,11           | 2025-10-16                 | 24 910 000               | 24 940 000               |
| Nordea 3975 84 75061      | 3,11           | 2025-11-18                 | 16 936 250               | 17 391 250               |
| Nordea 3975 84 77382      | 3,11           | 2025-10-20                 | 19 760 000               | 19 820 000               |
| Nordea 3975 84 32311      | 3,19           | 2025-03-28                 | 1 000 000                | 0                        |
|                           |                |                            | <b>62 606 250</b>        | <b>62 151 250</b>        |
| Amorteringar enligt avtal |                |                            | 545 000                  | 545 000                  |

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 62 606 250 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare som förfaller om fem år uppgå till 59 881 250 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                             | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b> |                   |                   |
| Pantbrev                                                                    | 70 100 000        | 70 100 000        |
|                                                                             | <b>70 100 000</b> | <b>70 100 000</b> |

### Not 12 Övriga skulder

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningskonto för moms                          | 89 283         | 96 046         |
| Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt | 21 994         | 27 492         |
| Personalskatt                                       | 21 000         | 26 250         |
| Övriga kortfristiga skulder                         | 10 958         | 2 000          |
| Vilande ingående moms                               | 10 793         | 18 039         |
| Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift           | 559 293        | 550 786        |
|                                                     | <b>713 321</b> | <b>720 613</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna låneräntor                                         | 383 012           | 330 744           |
| Förutbetalda intäkter                                       | 460 580           | 214 541           |
| PreZero återvinning                                         | 11 143            | 9 078             |
| Karlstads Energi, fjärrvärmed, el, renhållning och stadsnät | 95 366            | 87 265            |
| Egeryds, snö- och halkbekämpning                            | 0                 | 7 000             |
| Revision                                                    | 20 000            | 20 000            |
| Övriga förvaltningskostnader                                | 882               | 0                 |
| Upplupna reparationskostnader                               | 14 147            | 0                 |
|                                                             | <b>985 130</b>    | <b>668 628</b>    |



Denna årsredovisning är elektronisk signerad den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helena Oscarsson Hammar  
Ordförande

Mensur Numanovic  
Ledamot

Hans Hedefur  
Ledamot

Erik Algesten  
Ledamot

Mikael Wåhlin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oskar Forsberg  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Freja 5 Årsredovisning 2024**

Unikt dokument-id:

**94e56ead-3ec9-4565-8721-762c372cb810**

Dokumentets fingeravtryck:

73b17e9ac027b16411d18d4bd4e749f4e0164c3e7b153711a0300e996a7f0c2338bfb4676c4216b7  
efdf1ea7be7f6494e9863d9dd72c4706f74d2ea15b184868

## Undertecknare



**Mikael Wåhlin**

E-post: mikke17@hotmail.com

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 185.170.74.118

Signerad med BankID: MIKAEL  
WÅHLIN (19760810\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-09 13:47:38 UTC



**Mensur Numanovic**

E-post: mensur.numanovic@karlstad.se

Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1  
(smartphone)

IP nummer: 84.216.169.213

Signerad med BankID: MENSUR  
NUMANOVIC (19610710\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-09 13:54:27 UTC



**Erik Algesten**

E-post: algesten@yahoo.se

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 193.33.246.241

Signerad med BankID: Bror Erik  
Algesten (19710820\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-09 14:11:21 UTC



**Hans Hedefur**

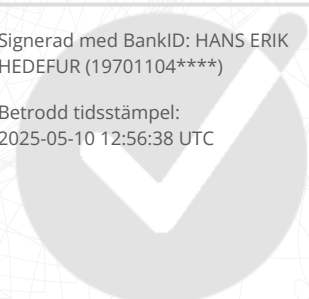
E-post: hans@hedefur.se

Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 213.67.170.103

Signerad med BankID: HANS ERIK  
HEDEFUR (19701104\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-10 12:56:38 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare



**Helena Hammar**

E-post: helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se

Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartphone)

IP nummer: 95.193.163.45

Signerad med BankID: HELENA  
OSKARSSON HAMMAR  
(19690112\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-10 17:40:13 UTC



**Oskar Forsberg**

Extern revisor

**KPMG**

E-post: oskar.forsberg@kpmg.se

Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 83.185.32.103

Signerad med BankID: OSKAR DAVID  
GEORG FORSBERG (19890927\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2025-05-12 11:36:36 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2025-05-12 11:36:36 UTC**



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2025-05-12 11:36:36 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)  
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.185.32.103 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 11:36:35 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)  
Enhet: Edge 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:40:57 UTC

Dokumentet lästes igenom av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.198.215 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:40:52 UTC

Dokumentet öppnades av Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)  
Enhet: Safari 18.3 on iPhone iOS 18.3.1 (smartmobil)  
IP nummer: 90.129.198.215 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-12 05:23:37 UTC

Dokumentet skickades till Oskar Forsberg (oskar.forsberg@kpmg.se)  
Enhet: ()

2025-05-12 05:23:36 UTC

Dokumentet godkändes av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)  
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-12 05:23:32 UTC

Dokumentet öppnades av Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)  
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-10 17:40:14 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)  
Enhet: ()

2025-05-10 17:40:13 UTC

Dokumentet signerades av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.163.45 - IP Plats: Västerås, Sweden

2025-05-10 17:40:12 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.47 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-10 17:39:59 UTC

Dokumentet öppnades av Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.163.45 - IP Plats: Västerås, Sweden

2025-05-10 12:56:41 UTC

Dokumentet skickades till Helena Hammar (helena.oscarsson.hammar@fastighetsbyran.se)  
Enhet: ()



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



2025-05-10 12:56:38 UTC Dokumentet signerades av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)  
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.67.170.103 - IP Plats: Arvidsjaur, Sweden

2025-05-10 12:56:38 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)  
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 70.132.10.80 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-10 12:56:12 UTC Dokumentet öppnades av Hans Hedefur (hans@hedefur.se)  
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 213.67.170.103 - IP Plats: Arvidsjaur, Sweden

2025-05-09 14:11:21 UTC Dokumentet signerades av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.33.246.241

2025-05-09 14:11:21 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 3.172.17.7 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 14:10:20 UTC Dokumentet öppnades av Erik Algesten (algesten@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 193.33.246.241

2025-05-09 13:54:27 UTC Dokumentet signerades av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)  
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 84.216.169.213 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-05-09 13:54:26 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)  
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 13:54:01 UTC Dokumentet öppnades av Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)  
Enhet: Edge 136.0.3240.61 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 84.216.169.213 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2025-05-09 13:47:38 UTC Dokumentet signerades av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 185.170.74.118 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2025-05-09 13:47:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 3.172.17.5 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-09 13:47:15 UTC Dokumentet öppnades av Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)  
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 185.170.74.118 - IP Plats: Karlstad, Sweden

2025-05-09 13:42:49 UTC Dokumentet skickades till Mikael Wåhlin (mikke17@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-05-09 13:42:48 UTC Dokumentet skickades till Mensur Numanovic (mensur.numanovic@karlstad.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:47 UTC Dokumentet skickades till Hans Hedefur (hans@hedefur.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:47 UTC Dokumentet skickades till Erik Algesten (algesten@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:45 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:42:35 UTC Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2025-05-09 13:39:36 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Huddinge, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.