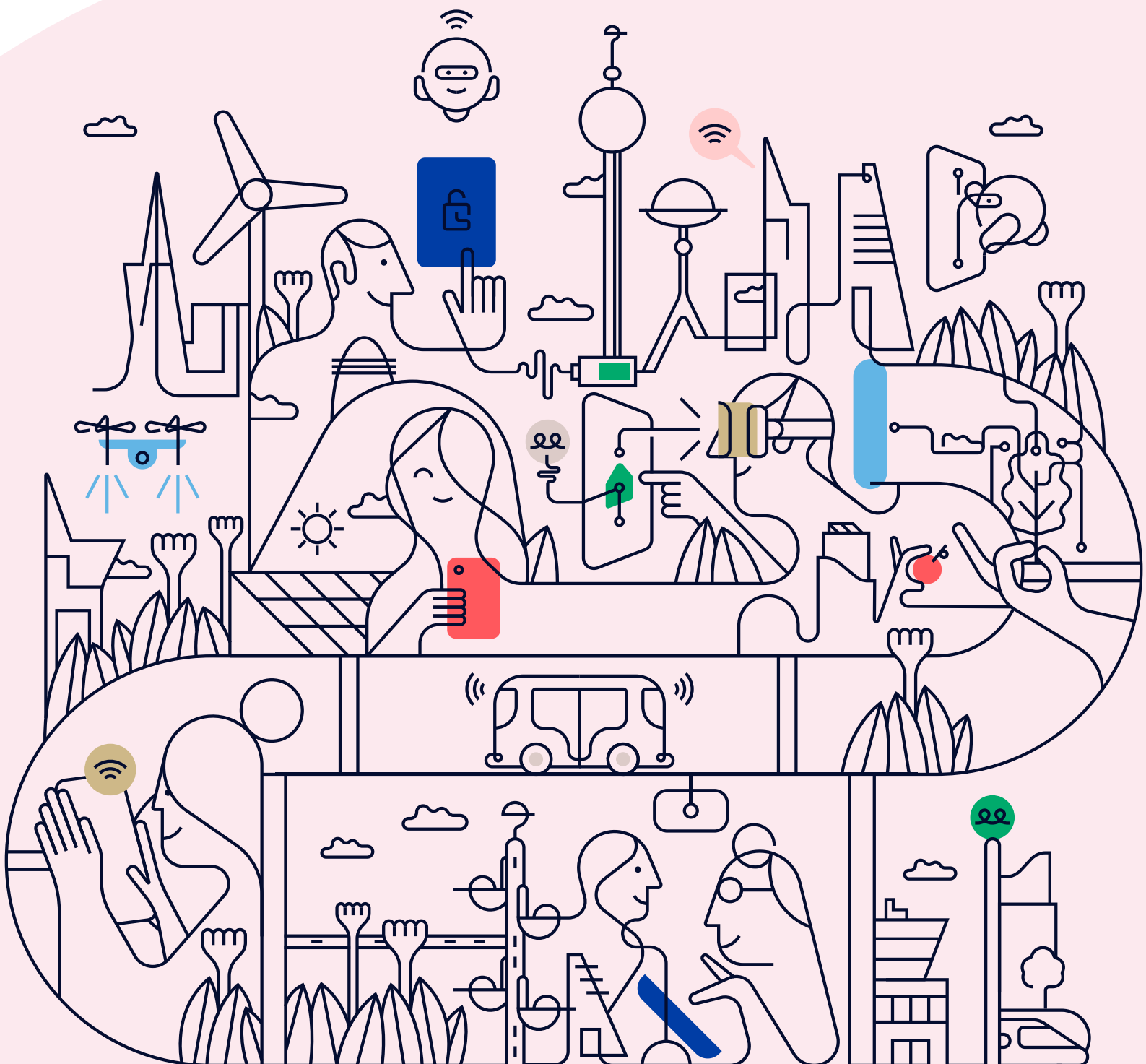




Välkommen till årsredovisningen för Brf Zarah:4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2007-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-25 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
Gruvan 9	2008	Karlstad

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1948

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 378 kvm och 4 lokaler om 439 kvm. Byggnadernas totalyta är 2841 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Tännström	Ordförande
Liselotte Persson	Sekreterare
Caroline Kersti M Liljenberg	Styrelseledamot
Karin Gunnarsdotter Lundkvist	Styrelseledamot
Stefan Wahlund	Styrelseledamot
Jenny Maria Viktoria Magnusson	Suppleant

Valberedning

Håkan Nilsson
Jenny Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Nicola Obovac Internrevisor
Lars Ångström Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppfräschning Gentlemen Salong
Renovering Entredörr
Byte Garagedörrar
- 2023** ● Fönsterbyte Leandersalen samt Fläktrum
- 2021** ● Dragning av ny avloppsstam från våning 4 i trapphus 4A - Genomfört sommaren 2021
Installation Värmebläkt i Källarutrymme - Syfte att hålla undan fuktbildning i källaren
Åtgärdat fuktbilning i balkonginfästen i trapphuset (4) mot gården. - Fasad och Plåtarbeten
- 2020-2021** ● Hantering av fuktskador i golv. Syster C och Friserssalong - Arbetet slutfört sommaren 2021
- 2020** ● Nytt golv lokal " Konst i Karlstad" - Utfört sommaren 2020
Anskaffning ny Bilgrind - Ny uppgraderad grind anskaffad sommaren 2021
- 2019-2021** ● Nya tappvatten ledningar och bortkoppling av Varmvattenberedare - Slutligt arbete inom ramen för projektet genomfört under Året i 4A. Ett mindre arbete i ett badrum återstår i trapphus 4.
- 2018** ● Fönsterbyten komplettering - Nytt Bygglov 6 Fönster
- 2016** ● Byggt 17 st balkonger mot innergård - Utfört april-augusti 2016
- 2014** ● Fasadrenovering etapp 2 och isolering - Utfört februari-augusti på innergården.
Reparation Trapphusbalkonger
- 2013** ● Fasadrenovering etapp 1 - Utfört augusti-november 2013 mot Kungsgatan.
- 2012-2013** ● Fönsterbyten - Arbetet påbörjat december 2012 och slutfördes februari 2013.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Karlstad kommun
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Karlstad Energi/Jämtkraft
Fastighetsservice	Bredablick/Fd Wermlands fastighetsservice
Internet	Tele2
UH och Reparationer	Rohm Bygg

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har likt 2023 i rådande konjunktur bibehållit inriktningen att genomföra löpande underhåll/reparationer för att säkerställa fastighetens välmående och säkerhet prioriterat före investeringar och fastighetsförbättringar. Av säkerhetsskäl har ytterdörr mot Kungsgatan renoverats samt trasiga garageportar bytts ut.

Därutöver behövdes lokalen som hyrs ut som frisörsalong ses över och fräschas upp, vilket genomfördes under 2024

Vad gäller fuktskadorna i anslutning till trapphusbalkonger har ansvarsförhållandena för infästningarna klarats ut i dialog med TBO. Ansvarig för själva infästningen visade sig vara annan entreprenör som är dokumenterat (Sjöstad Bygg) som gick i konkurs runt 2019.

Det ligger därför på föreningen att så småningom stå för kostnader som uppkommer för åtgärdande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% inför 2024 och har dessutom höjts med ytterligare 2,5% från 2025-01-01.

Styrelsen har, med stöd av SBC låneupphandling, under året minskat antal lån från 9 till 4, vilket skall ses som mer fördelaktigt och hanterbart. Det var flera lån med längre löptid som omsattes under 2024.

Den nya lånebilden som efter förhandling kvarstår hos Handelsbanken såg vid årsskiftet ut enligt följande:

Lån 1:	11 831 390:-	2,59 %	Omsätts 2027-09-30
Lån 2:	8 580 000:-	2,90 %	Omsätts 2029-10-30
Lån 3:	3 000 000:-	4,65 %	Omsätts 2026-10-30
Lån 4:	2 013 269:-	4,40 %	Omsätts 2025-12-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 107 958	1 995 754	1 907 704	1 889 873
Resultat efter fin. poster	-512 300	-277 611	-177 502	-409 614
Soliditet (%)	28	29	29	30
Yttre fond	281 073	169 701	111 372	107 037
Taxeringsvärde	37 124 000	37 124 000	37 124 000	35 679 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	659	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	78,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 692	10 815	10 921	11 009
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 949	9 052	9 142	9 215
Sparande per kvm totalyta, kr	24	32	87	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	20	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	117	111	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	18	14	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	155	148	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	2,41	-	-
Räntekänslighet (%)	15,72	16,42	-	-

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 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

Resultatet 2024 är negativt i förhållande till lagd budget. Den största enskilda kostnaden 2024 har varit låneräntor då flera lån omsatts 2024.

Vidtagen åtgärd: Styrelsen har med stöd av SBC tjänst låneupphandling inför 2025 förhandlat fram lägre räntor och slagit samman tidigare 9 lån till 4!

I syfte att öka föreningens inkomster har avgifterna höjts under 2024 med 5% och ytterligare 2,5% för 2025. Lokalyhrorna har höjts löpande enligt index.

Styrelsen har påbörjat arbetet med en ny underhållsplan som kommer att ge en mer korrekt kostnadsuppfattning för löpande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 441 833	-	-	19 441 833
Upplåtelseavgifter	6 269 197	-	-	6 269 197
Fond, yttre underhåll	169 701	-	111 372	281 073
Balkongfond	210 239	-	-	210 239
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 413 280	-	-	-1 413 280
Kapitaltillskott	2 658 626	-	-	2 658 626
Balanserat resultat	-16 260 009	-277 611	-111 372	-16 648 993
Årets resultat	-277 611	277 611	-512 300	-512 300
Eget kapital	10 798 696	0	-512 300	10 286 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 537 621
Årets resultat	-512 300
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 372
Totalt	-17 161 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	213 273
Balanseras i ny räkning	-16 948 020

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	2 107 958	1 995 754
Övriga rörelseintäkter	3	0	13 243
Summa rörelseintäkter		2 107 958	2 008 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 173 599	-1 122 148
Övriga externa kostnader	9	-149 484	-117 183
Personalkostnader	10	-90 232	-93 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 260	-367 260
Summa rörelsekostnader		-1 780 574	-1 700 556
RÖRELSERESULTAT		327 383	308 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 735	37 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-898 418	-623 638
Summa finansiella poster		-839 683	-586 052
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-512 300	-277 611
ÅRETS RESULTAT		-512 300	-277 611

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 724 692	34 091 952
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 724 692	34 091 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 724 692	34 091 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 649	11 547
Övriga fordringar	14	1 405 242	2 008 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 073	7 811
Summa kortfristiga fordringar		1 465 964	2 027 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 098 502	1 058 652
Summa kassa och bank		1 098 502	1 058 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 564 466	3 086 156
SUMMA TILLGÅNGAR		36 289 158	37 178 108

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		-1 413 280	-1 413 280
Medlemsinsatser		28 369 656	28 369 656
Fond för yttre underhåll		281 073	169 701
Balkongfond		210 239	210 239
Summa bundet eget kapital		27 447 688	27 336 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 648 993	-16 260 009
Årets resultat		-512 300	-277 611
Summa fritt eget kapital		-17 161 293	-16 537 621
SUMMA EGET KAPITAL		10 286 395	10 798 695
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 411 390	5 013 269
Summa långfristiga skulder		23 411 390	5 013 269
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 013 269	20 703 704
Leverantörsskulder		122 810	187 621
Skatteskulder		131 736	129 072
Övriga kortfristiga skulder		14 557	13 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	309 001	332 208
Summa kortfristiga skulder		2 591 373	21 366 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 289 158	37 178 108

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 383	308 441
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	367 260	367 260
	694 643	675 701
Erhållen ränta	59 706	29 775
Erlagd ränta	-984 251	-521 560
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-229 902	183 916
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 335	7 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 497	-103 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-270 740	87 600
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	25 330
Amortering av lån	-292 314	-254 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-292 314	-228 734
ÅRETS KASSAFLÖDE	-563 054	-141 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 066 756	3 207 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 503 702	3 066 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Zarah:4 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	0,33 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	1 617 720	1 540 728
Hysesintäkter lokaler	122 268	114 792
Hysesintäkter lokaler, moms	295 080	277 020
Hysesintäkter garage	13 200	12 000
Hysesintäkter p-plats	49 500	38 750
Deb. fastighetsskatt	2 628	2 628
Deb. fastighetsskatt, moms	1 428	1 428
Gemensamhetslokal	3 300	0
Dröjsmålsränta	50	112
Pantsättningsavgift	2 292	3 150
Överlåtelseavgift	0	5 147
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 107 958	1 995 754

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 243
Summa	0	13 243

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	97 884	123 473
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 107	8 148
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 678	0
Hissbesiktning	2 763	2 532
Gårdkostnader	0	7 397
Gemensamma utrymmen	10 038	6 292
Sopphantering	0	2 140
Garage/parkering	0	6 184
Snöröjning/sandning	24 627	13 146
Serviceavtal	4 949	2 917
Förbrukningsmaterial	2 678	6 559
Summa	150 725	178 788

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	20 346
Hyseslokaler	0	3 998
Tvättstuga	0	3 088
Trapphus/port/entr	0	1 107
Källarutrymmen	18 258	0
Dörrar och lås/porttele	9 116	8 358
Övriga gemensamma utrymmen	2 146	0
VVS	9 375	55 306
Elinstallationer	24 547	1 132
Hissar	19 099	1 989
Fönster	0	2 050
Balkonger/altaner	6 475	101 635
Garage/parkering	3 871	16 677
Vattenskada	0	22 544
Skador/klotter/skadegörelse	0	85 908
Summa	92 886	324 136

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	181 947	0
VVS	31 326	0
Summa	213 273	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	48 019	56 901
Uppvärmning	424 048	333 310
Vatten	60 129	50 072
Sophämtning/renhållning	48 945	41 694
Grovsopor	2 459	0
Summa	583 600	481 977

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 544	39 497
Kabel-TV	25 211	32 375
Fastighetsskatt	66 360	65 376
Summa	133 115	137 248

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 646
Tele- och datakommunikation	0	4 905
Juridiska åtgärder	10 713	0
Inkassokostnader	519	515
Styrelseomkostnader	6 949	0
Fritids och trivselkostnader	12 566	20 802
Föreningskostnader	20 251	14 638
Förvaltningsarvode enl avtal	57 857	55 454
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	3 440	4 728
Korttidsinventarier	14 271	0
Administration	4 146	1 853
Konsultkostnader	18 773	2 399
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	149 484	117 183

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	71 000	71 500
Arbetsgivaravgifter	19 232	22 464
Summa	90 232	93 964

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	895 417	622 715
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 001	923
Summa	898 418	623 638

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 505 571	38 505 571
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 505 571	38 505 571
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 413 618	-4 046 358
Årets avskrivning	-367 260	-367 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 780 878	-4 413 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 724 692	34 091 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 738 912</i>	<i>6 738 912</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 562 000	22 562 000
Taxeringsvärde mark	14 562 000	14 562 000
Summa	37 124 000	37 124 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 600	51 600
Utgående anskaffningsvärde	51 600	51 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 600	-51 600
Utgående avskrivning	-51 600	-51 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42	42
Transaktionskonto	335 770	939 930
Borgo räntekonto	1 069 430	1 068 174
Summa	1 405 242	2 008 146

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Förutbet fast skötsel	33 308	0
Förutbet kabel-TV	8 445	0
Upplupna intäkter	750	0
Upplupna ränteintäkter	6 840	7 811
Summa	54 073	7 811

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	-	0	2 752 500
Handelsbanken	Löst	-	0	2 760 000
Handelsbanken	Löst	-	0	2 812 500
Handelsbanken	2025-12-01	4,40 %	2 013 269	2 035 953
Handelsbanken	Löst	-	0	3 054 270
Handelsbanken	Löst	-	0	2 970 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,65 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	Löst	-	0	2 970 000
Handelsbanken	Löst	-	0	3 361 750
Handelsbanken	2027-09-30	2,59 %	11 831 390	0
Handelsbanken	2029-10-30	2,90 %	8 580 000	0
Summa			25 424 659	25 716 973
Varav kortfristig del			2 013 269	20 703 704

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 311 239 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	190	0
Uppl kostn el	2 540	0
Uppl kostnad Värme	52 185	0
Uppl kostn räntor	71 223	157 056
Uppl kostnad Sophämtning	3 792	0
Förutbet hyror/avgifter	179 071	175 152
Summa	309 001	332 208

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 665 000	26 665 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 2,5 % från 2025-01-01.

Underskrifter

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

Karlstad

Caroline Kersti M Liljenberg
Styrelseledamot

Karin Gunnarsdotter Lundkvist
Styrelseledamot

Liselotte Persson
Sekreterare

Roger Tännström
Ordförande

Stefan Wahlund
Styrelseledamot

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

Nicola Obovac
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 21:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 15:05

DOCUMENT ID:

B1bh7j7aAJx

ENVELOPE ID:

rynmom60Je-B1bh7j7aAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Zarah:4, 769617-3546 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROGER TÄNNSTRÖM roger.tennis@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:06 16.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.160.120
2. LISELOTTE PERSSON liselotte.persson@lila.se	Signed Authenticated	16.04.2025 15:18 16.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 77.144.148.21
3. Karin Gunnarsdotter Lundkvist karinglundkvist@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 17:37 16.04.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.27.118
4. Caroline Kersti M Liljenberg caroline.liljenberg24@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:08 16.04.2025 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 91.245.207.123
5. Stefan Wahlund stefan.wahlund@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 18:34 16.04.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.92.195
6. NIKOLA OBROVAC nicola.obrovac@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 21:34 16.04.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.20.185

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Zarah:4 i Karlstad, org.nr 769617-3546

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zarah:4 i Karlstad för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bostadsrättsföreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bostadsrättsföreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att resultaträkningen för räkenskapsåret 2024 och balansräkningen per 2024-12-31 fastställs av föreningsstämman.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Zarah:4 i Karlstad för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad, datum enligt digital signering

Nicola Obrovac Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 21:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.04.2025 15:05

DOCUMENT ID:

H1X2mimpC1x

ENVELOPE ID:

rJe2XjXpAyl-H1X2mimpC1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 26 mars 2025 2 pdf.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKOLA OBROVAC	 Signed	16.04.2025 21:35	eID	Swedish BankID
nicola.obrovac@gmail.com	Authenticated	16.04.2025 21:34	Low	IP: 83.249.20.185

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