

Årsredovisning

för

Brf Karlsborg

772000-0210

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Karlsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen bedriver förvaltning av bostadsfastigheter. Fastigheten består av sex byggnader med fem bostadsrätter i varje. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsbeteckning - Spisen 11, Arvika kommun

Typ av taxeringsenhet - 230 Småhusenhet, grupphusområde enl 12 kap. 3 § FTL

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut:

Christina Wallin Olsson	ledamot, ordf
Susanna Järvid	ledamot, vice ordf
Birgitta Arvidsson	ledamot, sekr
Bo Alfredsson	ledamot
Monica Lundberg	ledamot
Jan-Erik Jakobsson	suppleant
Åsa Ekelund	suppleant
Carina Bergmark	valberedning
Annika Miller	revisor
Ann-Sofie Alexandersson	revisor
Firmatecknare	Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av -ledamöterna eller -Eva-Lott Carlsson
Ekonomisk förvaltning	Ekonomikonsult i Arvika genom Eva-Lott Carlsson.
Försäkring byggnader	Dina Försäkringar Väst, årspremie 56 251 kr (51 137 kr)
Taxeringsvärde	19 496 000 kr (15 795 000 kr)
Fastighetsskatt	146 220 kr (118 462 kr)

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like WAZ and CN.

Föreningens lån	Kreditgivare Stadshypotek			
	Skuld kr	Rta %	Amort/år	Lånets ff-dag
	1 082 977	4,11	53 000	2025-12-30
	724 194	1,41	0	2026-03-30
	436 540	1,26	0	2026-01-30
	700 000	3,50	0	2025-03-13
	2 943 711 kr		53 000 kr	

Skuld per bostadsrätt 98 124 kr (88 780 kr)

Mars 2024 löstes ett lån på 366 666 kr.
Nytt lån erhöles i december 2024 på 700 000 kr.

Föreningens kapital Likvida medel 31/12 2024, 1 325 184 kr (1 282 804:29 kr)

Likvida medel per bostadsrätt 44 173 kr (42 760 kr)

Ställda panter Pantbrev finns på tillsammans 4 133 000 kr i Spisen 11.
Samtliga är pantsatta hos Stadshypotek.

Medlemsantal 30 st

Försäljningar Under året har 0 st (0 st 2023) bostadsrätter sålts.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 st protokollförda möten, 1 st konstituerande möte, samt den ordinarie årsstämman som hölls den 2 juni 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

- En vattenskada uppkom i tvättstugan i januari 2024. En vattenblandare gick sönder på kylan. Skadan anmäldes till försäkringsbolaget men de bedömde att skadan inte var så stor då självriskan är 50 000 kr.
- Under våren byttes de individuella mätarna för vatten och värme ut då hållbarheten på dessa var 10 år. Arbetet utfördes av Brunata till en kostnad av 149 375 kr.
- Efter beslut att köpa in tjänsten för skötsel av våra grönytor anlätades en anställd på Arvika Svets och företagservice till en kostnad av 375 kr/tim inkl moms.
- Föreningen har under året planterat en häck. Jarnbros Åkeri har anlåtats för arbetet med att gräva och leverera jord. Föreningens medlemmar har hjälpts åt att plantera en häck av måbär och även lagt ner ett bevattningssystem. I samband med detta har även en del träd tagits ner.
- Föreningen hade ett medlemsmöte den 10 oktober 2024 då Ola Nilsson från Arvika Fiber var inbjuden för att informera om eventuell fiberanslutning till föreningen. Detta har styrelsen valt att pausa för att bytet av källarfönster har gått före.
- Föreningen har under året startat med bytet av källarfönster i alla lägenheter. Förfrågan gick till ett antal firmor och valet föll på Vibehus Bygg AB som startade med arbetet under hösten.
- Föreningen har anlitat Plåttjänst Jan Olsson för snöröjningen under året. Kostnad för detta är 1 062,50 kr per timme inkl moms. Stavnäs Tak- och Bygg som vi anlitat tidigare har upphört med sin verksamhet.

Kommande händelser

Arbetet med fönsterbyten ska först slutföras. Efter det så ska grunden på samtliga huslängor målas.

BAE
WAV
CN

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 643	1 603	1 581	1 565
Resultat efter finansiella poster	-341	457	562	553
Soliditet (%)	29	38	30	16

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 000	98 000	770 000	418 559	456 620	1 772 179
Avsättning yttre rep fond			350 000	106 620	-456 620	0
Årets resultat					-340 939	-340 939
Belopp vid årets utgång	29 000	98 000	1 120 000	525 179	-340 939	1 431 240

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	525 179
årets förlust	-340 939
	184 240

disponeras så att	
Avsättning yttre reparationsfond	0
Uttag yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	184 240
	184 240

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials, including "SJA", "CN", and other illegible marks.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 466 027

3 382 520

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

3 466 027

3 382 520

Summa anläggningstillgångar

3 466 027

3 382 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

13 535

138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 508

45 426

Summa kortfristiga fordringar

63 043

45 564

Kassa och bank

Kassa och bank

1 325 184

1 282 804

Summa kassa och bank

1 325 184

1 282 804

Summa omsättningstillgångar

1 388 227

1 328 368

SUMMA TILLGÅNGAR

4 854 254

4 710 888

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "WAKEN" and other illegible scribbles.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 000	29 000
Upplåtelseavgift	98 000	98 000
Fond för yttre underhåll	1 120 000	770 000
Summa bundet eget kapital	1 247 000	897 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	525 179	418 559
Årets resultat	-340 939	456 620
Summa fritt eget kapital	184 240	875 179
Summa eget kapital	1 431 240	1 772 179

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	2 943 711	2 663 377
Summa långfristiga skulder	2 943 711	2 663 377

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	184 938	5 878
Skatteskulder	26 771	33 583
Övriga skulder	2 300	3 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 294	232 244
Summa kortfristiga skulder	479 303	275 332

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 854 254

4 710 888

ST 3A
9/12
P. W. K. C. N.
A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Föreningens intäkter		
Månadsavgifter	1 422 000	1 404 000
Motorvärmare, tvättstuga m m	561	0
Ersättning för värme och vatten	220 243	198 839
	1 642 804	1 602 839

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Driftskostnader byggnader och mark 1)	1 742 460	892 237
Förvaltningskostnader	2 697	2 180
Redovisningstjänster	48 428	36 887
Serviceavgift branschorg. "Bostadsrätterna"	5 070	5 070
	1 798 655	936 374

1)

Kostnad för häck och bevattning, 122 839 kr.

Kostnad för nya fönster/arbete t o m årsskiftet, 517 828 kr som tas i resultaträkningen.

Viss del av kostnaden för fönsterbyte/arbete har bokförts direkt på tillgångssidan i balansräkningen, summa 172 610 kr. Denna del avser värdehöjande förbättringar.

BA
WAL
CN

Not 4 Värme, vatten/avlopp samt ersättning från ägare via mätning av förbrukning per bostad.

	2024	2023
Uppvärmning/fjärr	375 779	355 348
Vatten/avlopp	164 276	128 786
Ersättning genom mätning från resp. bostadsrätt	-220 243	-198 838
Nettokostnad	319 812	285 296

Not 5 Arvoden samt sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	23 330	24 320
Mötesarvoden	15 600	14 400
Sociala avgifter	12 231	12 165
Sociala avgifter från fg år som inte debiterats p g a lägre underlag	-5 014	-1 295
	46 147	49 590

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 455 174	4 455 174
Inköp	172 610	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 627 784	4 455 174
Ingående avskrivningar	-1 072 654	-983 551
Årets avskrivningar	-89 103	-89 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 161 757	-1 072 654
Utgående redovisat värde	3 466 027	3 382 520
Taxeringsvärden byggnader	12 386 000	11 235 000
Taxeringsvärden mark	7 110 000	4 560 000
	19 496 000	15 795 000

S
BA
EL
RWALLEN

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 690	37 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 690	37 690
Ingående avskrivningar	-37 690	-35 140
Årets avskrivningar		-2 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 690	-37 690
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

Varav kortfristig del är 53 000 kr som ska betalas inom ett år.

	2024-12-31	2023-12-31
Kreditinstitut	-2 943 711	-2 663 377
	-2 943 711	-2 663 377

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 133 000	4 133 000
	4 133 000	4 133 000

Handwritten signatures and initials, including "S", "BA", "WA", "Z", "P", "A", and "CN".

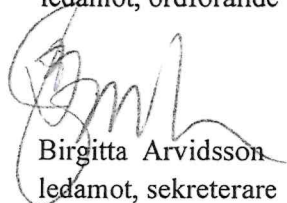
Arvika



Christina Wallin Olsson
ledamot, ordförande



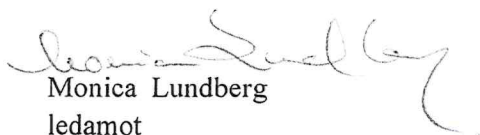
Susanna Järvid
ledamot, vice ordf



Birgitta Arvidsson
ledamot, sekreterare



Bo Alfredsson
ledamot



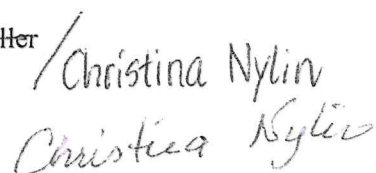
Monica Lundberg
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ann-Sofie Alexandersson
Revisor

Annica Miller
Revisor



Christina Nylin

Balansrapport

	2024-01-01	Förändring	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
1111 Byggnader på egen mark	3 200 386,43	172 610,00	3 372 996,43
1113 Byggnadsinventarier	1 254 788,00	0,00	1 254 788,00
1119 Ack avskrivningar byggnader	-1 072 654,00	-89 103,00	-1 161 757,00
1220 Inventarier och verktyg	37 690,00	0,00	37 690,00
1229 Ack avskrivningar inventarier/verktyg	-37 690,00	0,00	-37 690,00
Summa anläggningstillgångar	3 382 520,43	83 507,00	3 466 027,43
Omsättningstillgångar			
1510 Kundfordringar	-2 101,82	1 789,00	-312,82
1630 Skattekonto	138,00	13 397,00	13 535,00
1689 Övriga kortfristiga fordringar	-1 525,00	-462,61	-1 987,61
1790 Övr förutbet kostnader/upplupna intäk	45 426,00	4 082,00	49 508,00
1930 Checkräkningskonto	882 804,29	442 379,27	1 325 183,56
1940 Fastränte konto	400 000,00	-400 000,00	0,00
Summa omsättningstillgångar	1 324 741,47	61 184,66	1 385 926,13
SUMMA TILLGÅNGAR	4 707 261,90	144 691,66	4 851 953,56
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
2011 Egna varuuttag	-29 000,00	0,00	-29 000,00
2014 Reservfond	-98 000,00	0,00	-98 000,00
2088 Fond för yttre underhåll	-770 000,00	-350 000,00	-1 120 000,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	-418 558,98	-106 619,92	-525 178,90
2099 Årets resultat	-456 619,92	797 558,57	340 938,65
Summa eget kapital	-1 772 178,90	340 938,65	-1 431 240,25
Långfristiga skulder			
2352 HB 393501	-1 135 977,00	53 000,00	-1 082 977,00
2353 Stadshyp 403290	-436 540,00	0,00	-436 540,00
2354 Stadshyp 412081, 2021-03-30, bu 3 å	-724 194,00	0,00	-724 194,00
2355 Stadshyp 660119	-366 666,00	366 666,00	0,00
2356 Stadshyp 022493 nytt lån 13/12 2024	0,00	-700 000,00	-700 000,00
Summa långfristiga skulder	-2 663 377,00	-280 334,00	-2 943 711,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-5 878,00	-179 060,00	-184 938,00
2510 Skatteskulder	-33 583,00	6 812,00	-26 771,00
2910 Upplupna löner	-38 720,00	-210,00	-38 930,00
2941 Ber upplupna lagstadgade soc avgifte	-12 165,00	-66,00	-12 231,00
2960 Upplupna räntekostnader	-1 186,00	-429,31	-1 615,31
2990 Övr upplupna kostn/förutbetalda intäk	-180 174,00	-32 343,00	-212 517,00
Summa kortfristiga skulder	-271 706,00	-205 296,31	-477 002,31

Handwritten signatures and initials:
WAK
CN

Brf Karlsborg
772000-0210
2024-01-01 - 2024-12-31

2 (2)

Utskriven: 2025-04-22, 09:47

T o m ver nr: 13, A 222, B 3, C 15, D 114, E 71

Balansrapport

	2024-01-01	Förändring	2024-12-31
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-4 707 261,90	-144 691,66	-4 851 953,56

S MA.
WAL R. CN

Resultatrapport

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Försäljning		
3010 Hyresintäkter, årsavgifter	1 422 000,00	1 404 000,00
3011 Intäkter motorv, tvättstuga mm	573,00	0,00
3012 Ers för värme o vatten	220 243,51	198 838,31
3740 Öres- och kronutjämnning	-12,48	0,99
Summa försäljning	1 642 804,03	1 602 839,30
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 642 804,03	1 602 839,30
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5065 Trädgårdsskötsel	0,00	-460,00
5120 El för belysning	-14 504,43	-14 919,99
5131 Uppvärmning	-375 779,24	-355 347,51
5132 Sotning	-15 955,00	-24 905,00
5140 Vatten och avlopp	-164 276,36	-128 785,50
5160 Städning och renhållning	-47 835,62	-40 177,98
5163 Hyra för sopcontainer	-9 473,00	-11 837,00
5164 Snöröjning/gräsklippning	-12 000,00	-7 000,00
5165 Trädgårdsskötsel	-110 274,00	-31 534,00
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-703 370,00	-33 172,00
5191 Fastighetsskatt	-146 220,00	-118 462,00
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-56 251,00	-51 137,00
5198 Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	-72 805,00	-69 703,00
5410 Förbrukningsinvent	-12 565,41	-1 400,00
5460 Förbrukningsmaterial	0,00	-89,00
5710 Frakter, transporter och försäkringar	0,00	-1 250,00
5800 Resekostnader	-482,00	0,00
6071 Representation, avdragsgill	-669,00	-1 997,40
6250 Postbefordran	0,00	-60,00
6400 Förvaltningskostnader	-659,00	0,00
6530 Redovisningstjänster	-48 428,00	-36 887,00
6570 Bankkostnader	-1 238,00	-1 380,00
6590 Övriga externa tjänster	-800,00	-800,00
6981 Föreningsavgifter, avdragsgilla	-5 070,00	-5 070,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-1 798 655,06	-936 374,38
Utgifter/kostnader för personal		
7010 Styrelsearvoden	-23 330,00	-24 320,00
7011 Mötesarvoden	-15 600,00	-14 400,00
7510 Arbetsgivaravgifter 31,42 %	5 014,00	1 295,00
7519 Arbetsgivaravgifter för semester-och löneskuld	-12 231,00	-12 165,00
Summa utgifter/kostnader för personal	-46 147,00	-49 590,00

BA
WA
CN

Revisionsberättelse 2024-01-01 – 2024-12-31 avser

Bostadsrättsföreningen Karlsborg - Organisationsnummer

772000-0210

Revision har utförts i enlighet med revisionssted i Sverige.

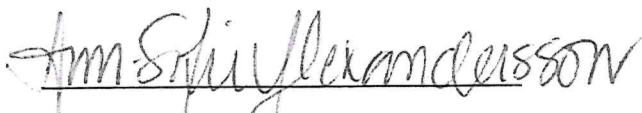
Resultatet av verksamhet samt föreningens ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen. Denna överensstämmer med räkenskaperna.

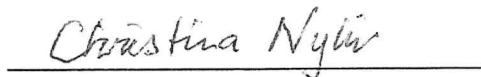
Räkenskaperna är förda med ordning samt åtföljda av vederbörliga verifikationer. Fastigheten synes vara försäkrad till fullo.

Anmärkning: Vid granskning av styrelsens arbete har vi noterat att vissa beslut har fattats utan att dessa dokumenterats i styrelseprotokollen. Detta strider mot god föreningssted och föreningens skyldighet att föra korrekta protokoll över styrelsens sammanträden. Vi vill påpeka att avsaknad av protokollförda beslut försvårar vårt arbete som revisorer. Detta innebär också en rättslig osäkerhet kring vilka beslut som faktiskt har fattats. Vi rekommenderar att styrelsen omgående ser över sina rutiner för protokollföring samt att alla beslut dokumenterastydligt.

Eftersom anledning till anmärkning om föreningens ekonomiska ställning inte finns föreslår vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Arvika 2025-05-15


Ann-Sofie Alexandersson, Revisor


Christina Nylin