

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Garvaren

782000-0573

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Garvaren 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1957 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obestämd tid. Föreningen har äganderätt på marken. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Hedemora.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Agneta Eriksson

Ordförande

Inger Perman

Ledamot

Mårten Eriksson

Ledamot

Jan Thynell

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Frans Alm Lundberg

Suppleant

Ordinarie revisorer

Marie Gunnarsson

Auktoriserad revisor

Rune Carlsson

Revisor

Revisorssuppleanter

Vivan Adamsson

Revisorssuppleant

Valberedning

Rune Carlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2026

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Örn 7 i Hedemora Kommun som innehåller bostadslägenheter och butikslokaler.

Taxeringsvärde enligt 2022 års taxering är 8 636 000 kronor varav byggnaden 6 720 000 kronor och mark 1 916 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Underhåll

Reparation och underhåll har skett under året till ett värde av 7 843 kronor.
Det har även skett isolering av VVS-rör i källaren till en kostnad av 14 000 kronor.

Det har skett en ombyggnad av undercentral och installation av en ny fjärrvärmecentral till en kostnad av 200 000 kronor och även renovering av trappport och mur till en kostnad av 216 300 kronor.

Det finns en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
20	Lägenheter	1168 kvm
2	Lokaler	416 kvm
1	Hyseslokal	70 kvm

Under året har lägenhet nummer 10 och nummer 15 bytt ägare.

Förvaltning

Föreningens räkenskaper har under året handhåfts av LR Revision & Redovisning Hedemora AB.

Medlemsinformation

Under året har tio (10) protokollförda sammanträden hållits.
Föreningsstämman hölls tisdagen 28 maj 2024.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning kommer att ske i augusti 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	682	644
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 212	3 293
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 359	3 443
Sparande per kvm (kr/kvm)	52	91
Räntekänslighet (%)	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	286	269
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	272 100	262 400	1 998 977	-31 677	2 501 800
Disposition av föregående års resultat:		-262 400	230 723	31 677	0
Årets resultat				-96 836	-96 836
Belopp vid årets utgång	272 100	0	2 229 700	-96 836	2 404 964

I samband med bostadsrättsföreningens övergång från K2 till K3-regelverket har redovisningsprinciperna för den yttre reparationsfonden justerats. Enligt K3 redovisas inte längre avsättningar till yttre reparationsfond som en separat post i balansräkningen, utan framtida underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppstår.

Per övergångsdatum har saldot i den yttre reparationsfonden omförs till balanserat resultat enligt följande:

Bokföringspost:

- Debet: Yttre reparationsfond
- Kredit: Balanserat resultat

Omföringen är en redovisningsteknisk justering och påverkar inte föreningens ekonomiska ställning eller framtida underhållsplanering. Föreningen fortsätter att följa sin underhållsplan och budgetera för framtida reparationer och underhåll för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 229 701
årets förlust	-96 836
	2 132 865
disponeras så att i ny räkning överföres	2 132 865
	2 132 865

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 033 882	984 502
Övriga intäkter		0	78 384
Summa rörelseintäkter		1 033 882	1 062 886
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-620 837	-643 348
Övriga kostnader	4	-65 319	-45 851
Personalkostnader	5	-103 116	-102 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 234	-176 444
Summa rörelsekostnader		-968 506	-967 650
Rörelseresultat		65 376	95 236
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 219	-126 913
Summa finansiella poster		-162 212	-126 913
Resultat efter finansiella poster		-96 836	-31 677
Resultat före skatt		-96 836	-31 677
Årets resultat		-96 836	-31 677

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8, 9,
10, 11

7 110 799

6 873 733

Summa materiella anläggningstillgångar

7 110 799

6 873 733

Summa anläggningstillgångar

7 110 799

6 873 733

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

200 898

211 138

Övriga fordringar

27 667

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 649

32 605

Summa kortfristiga fordringar

264 214

243 743

Kassa och bank

485 844

949 638

Summa omsättningstillgångar

750 058

1 193 381

SUMMA TILLGÅNGAR

7 860 857

8 067 114

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	272 100	272 100
Fond för yttre underhåll	0	262 400
Summa bundet eget kapital	272 100	534 500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	2 229 701	1 998 977
Årets resultat	-96 836	-31 677
Summa fritt eget kapital	2 132 865	1 967 300
Summa eget kapital	2 404 965	2 501 800

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	13	4 960 207	5 088 547
Summa långfristiga skulder		4 960 207	5 088 547

Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut	128 340	128 340
Förskott från kunder	260 073	265 809
Leverantörsskulder	7 697	6 936
Aktuella skatteskulder	877	4 616
Övriga skulder	67 848	10 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 850	60 548
Summa kortfristiga skulder	495 685	476 767

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 860 857

8 067 114

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-96 836	-31 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	179 234	176 444
Betald skatt	-3 715	824

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

78 683 145 591

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 240	-19 998
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 711	-1 430
Förändring av leverantörsskulder	761	420
Förändring av kortfristiga skulder	21 874	33 058

Kassaflöde från den löpande verksamheten

80 847 157 641

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-416 300	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-416 300 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-128 340	-128 340
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-128 340 -128 340

Årets kassaflöde

-463 793 29 301

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	949 638	920 337
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

485 845 949 638

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Mark har lyfts ut från byggnadsvärdet under året och avskrivningarna har därför justerats då avskrivningarna tidigare varit för höga eftersom ingen avskrivning görs på markvärdet.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Renovering bad mm	2 %
Fastighetsrenovering trapphus dörrar	4 %
Fastighetsrenovering balkonger	2 %
Fastighetsrenovering fasad	2 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 577 500	5 577 500
	5 577 500	5 577 500

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	749 208	717 525
Årsavgifter lokaler	284 675	220 176
Hyror lokaler	0	46 800
	1 033 883	984 501

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avlopp, sophämtning och TV.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	66 519	32 781
Värme	301 934	290 491
Vatten och avlopp	83 797	103 234
Städning och renållning	42 132	30 002
Reparation och underhåll	21 843	74 289
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 621	19 157
KabelTV	27 744	26 064
Fastighetsskatt	34 084	34 084
Fastighetsförsäkring	35 055	33 246
Övriga fastighetskostnader	1 108	0
	620 837	643 348

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	4 397	0
Förbrukningsmaterial	2 149	0
Revisionsarvoden	10 500	9 000
Redovisningstjänster	42 413	31 813
Bankkostnader	2 989	2 871
Övr avdrgill kostn	2 871	2 017
Tillsynsavgifter		0
Reparation och underhåll		0
Post		150
	65 319	45 851

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Löner och styrelsearvoden	82 259	78 569
	82 259	78 569
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	2 739	2 390
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 118	21 048
	20 857	23 438
Totala löner, sociala kostnader och pensionskostnader	103 116	102 007

Not 6 Byggnad Stomme

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285 576	1 556 737
Inköp	416 300	0
Omklassificeringar	0	-271 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 701 876	1 285 576
Ingående avskrivningar	-362 864	-350 008
Årets avskrivningar	-15 646	-12 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 510	-362 864
Utgående redovisat värde	1 323 366	922 712
Taxeringsvärden byggnader	6 720 000	6 720 000
Taxeringsvärden mark	1 916 000	1 916 000
	8 636 000	8 636 000

Not 7 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	271 161	0
Omklassificeringar	0	271 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 161	271 161
Utgående redovisat värde	271 161	271 161

Not 8 Byggnad Stammar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 217 678	3 217 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 217 678	3 217 678
Ingående avskrivningar	-1 158 372	-1 094 018
Årets avskrivningar	-64 354	-64 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 222 726	-1 158 372
Utgående redovisat värde	1 994 952	2 059 306

Not 9 Byggnad Trapphus Dörrar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	502 470	502 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 470	502 470
Ingående avskrivningar	-281 386	-261 287
Årets avskrivningar	-20 099	-20 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-301 485	-281 386
Utgående redovisat värde	200 985	221 084

Not 10 Byggnad Balkonger

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 713 095	1 713 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 713 095	1 713 095
Ingående avskrivningar	-445 406	-411 144
Årets avskrivningar	-34 262	-34 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 668	-445 406
Utgående redovisat värde	1 233 427	1 267 689

Not 11 Byggnad Renovering Fasad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 243 656	2 243 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 243 656	2 243 656
Ingående avskrivningar	-111 875	-67 002
Årets avskrivningar	-44 873	-44 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 748	-111 875
Utgående redovisat värde	2 086 908	2 131 781

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 088 547 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 960 207	5 088 547
	4 960 207	5 088 547
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	128 340	128 340
	128 340	128 340

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
1 6431	5,45	2025-02-06	163 320	168 636
6 333827	5,2	2025-03-01	987 423	1 013 931
5 308176	4,97	2027-10-30	462 304	467 620
6 782765	3,27	2026-03-01	937 500	967 500
9 115338	1,99	2026-04-30	1 095 000	1 125 000
10 106826	1,99	2026-03-30	1 443 000	1 474 200
			5 088 547	5 216 887
Kortfristig del av långfristig skuld			128 340	128 340

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hedemora 2025- 03-26



Agneta Eriksson
Ordförande



Jan Thynell



Inger Perman



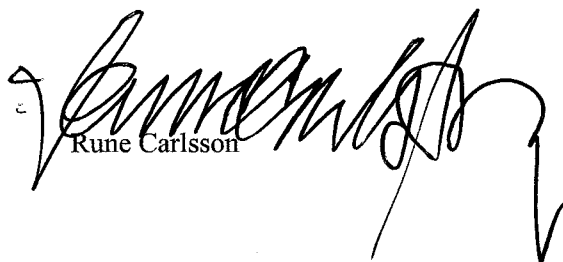
Mårten Eriksson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02



Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Rune Carlsson