

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Braxen

773200-0521

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 22 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 25 bostadsrättslägenheter och två lokaler. Fastigheten har värdeår 1956. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

8st 2 rok (5st á 49,7 m² 3st á 66,0 m²)
7st 3 rok (5st á 64,4 m² 2st á 66,0 m²)
5st 4 rok (5st á 105,2 m²)
5st 5 rok (4st á 118,2 m² och 1st á 117,9 m²)
2st lokaler (1st á 17,5 m² och 1st á 32,9 m²)

Den totala boytan är ca. 2 017,2 m². Total yta inklusive lokaler är 2 067,6 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF, bostadsrättstillägg ingår.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-17 haft följande sammansättning:

Peter Nilsson	Ledamot	Ordförande
Stefan Johansson	Ledamot	
Marita Eriksson	Ledamot	
Carolina Karlsson	Ledamot	
Lena Antman	Ledamot	
Erik Molin	Suppleant	
Thomas Andersson	Suppleant	

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Peter Nilsson och Carolina Karlsson i förening, eller av Peter Nilsson eller Carolina Karlsson i förening med Stefan Johansson

Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisorer

Bengt Enarsson	Ordinarie
Christina Persenius	

Valberedning

Jan Eriksson	Sammanställande
Marianne Sandahl	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-02.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband (500/100)
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Energieffekt	Energioptimering

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Fastighetsskötare har varit Jan Eriksson.

Trappstädningen har skötts av Alex Gelotte t.o.m 31/8. därefter Fredrik Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energiprojekt med bidrag från EU och Naturskyddsföreningen avslutades. Det omfattade energi och klimatförbättrande åtgärder. Injustering av värme, byte av alla ventiler, termostater. OVK har genomförts med godkänt resultat. Avloppsspölning i alla lägenheter och lokaler.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca. 5% den 1/7 -2024. Ny genomsnittlig årsavgift är ca. 403 kr per m². En fast avgift om 165 kr per månad för bredband samt 185:- per månad för tempgivare betalas av bostadsrättshavarna utöver månadsavgiften. El tillkommer efter verklig förbrukning och debiteras fyra månader i efterskott. Styrelsen planerar att under 2025 höja årsavgifterna pga. rådande ränte- och kostnadsökningar.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 150	1 361	1 042	959
Resultat efter finansiella poster	363	-157	28	-46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	403	389	372	363
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53,85	57,67	72,08	76,43
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 131	1 156	1 182	1 207
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 159	1 185	1 211	1 238
Räntekänslighet (%)	2,87	3,05	3,25	3,41
Snittränta på fastighetslån (%)	3,08	3,13	2,43	0,91
Ränteutgift per m ² (kr)	26	22	14	12
Driftskostnad per m ² (kr)	381	567	327	338
Sparande per kvm (kr/kvm)	342	308	164	147
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	165	159	165
Balansomslutning	5 376	5 451	5 886	4 485
Soliditet (%)	37,08	29,92	30,36	39,23

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 585	313 315	1 045 884	224 498	-156 589	1 630 693
Disposition av föregående års resultat:				-156 589	156 589	0
Reservering till yttre fond			84 363	-84 363		0
Årets resultat					362 713	362 713
Belopp vid årets utgång	203 585	313 315	1 130 247	-16 454	362 713	1 993 406

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

balanserat resultat	-16 453
årets resultat	362 713
Återstår till föreningsstämmans förfogande	346 260

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	84 363
i ny räkning överföres	261 897
Att balansera i ny räkning	346 260

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 005 728	964 078
Övriga rörelseintäkter	3	504 735	397 068
Summa rörelseintäkter		1 510 463	1 361 146
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-788 699	-1 197 693
Övriga externa kostnader	5	-79 881	-76 356
Personalkostnader och arvoden	6	-111 613	-111 003
	7, 8, 9, 10,		
Avskrivningar	11	-161 512	-139 200
Summa rörelsekostnader		-1 141 705	-1 524 252
Rörelseresultat		368 758	-163 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 845	52 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 890	-46 466
Summa finansiella poster		-6 045	6 517
Resultat efter finansiella poster		362 713	-156 589
Årets resultat		362 713	-156 589

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 688 000	1 688 000
Solcellsanläggning	8	864 256	471 824
Hissar	9	978 250	1 060 250
Styrssystem	10	16 375	32 750
Byggnadsinventarier	11	27 975	37 300
Summa materiella anläggningstillgångar		3 574 856	3 290 124
Summa anläggningstillgångar		3 574 856	3 290 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 284
Övriga fordringar		155 492	74 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	73 217	78 492
Summa kortfristiga fordringar		228 709	155 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 572 040	2 005 200
Summa kassa och bank		1 572 040	2 005 200
Summa omsättningstillgångar		1 800 749	2 160 795
SUMMA TILLGÅNGAR		5 375 605	5 450 919

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		516 900	516 900
Fond för yttre underhåll		1 130 247	1 045 884
Summa bundet eget kapital		1 647 147	1 562 784
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 453	224 498
Årets resultat		362 713	-156 589
Summa fritt eget kapital		346 260	67 909
Summa eget kapital		1 993 407	1 630 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 284 500	0
Summa långfristiga skulder		2 284 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	53 000	2 390 500
Leverantörsskulder		124 480	133 326
Övriga skulder		777 671	1 121 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	142 547	175 148
Summa kortfristiga skulder		1 097 698	3 820 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 375 605	5 450 919

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	362 713	-156 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	161 512	139 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	524 225	-17 389
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-73 114	-85 406
Förändring av leverantörsskulder	-8 846	39 509
Förändring av kortfristiga skulder	-376 181	-265 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 084	-328 608
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-446 244	-93 250
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	46 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-446 244	-46 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-53 000	-53 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 000	-53 000
Årets kassaflöde	-433 160	-428 233
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 005 200	2 433 432
Likvida medel vid årets slut	1 572 040	2 005 199

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga anläggningstillgångar skrives av enligt nedan.

Anläggningstillgång	Antal år
Solcellsanläggning	20
Hissar	16
Styrssystem	5
Byggnadsinventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	813 435	784 936
Hyror lokaler	69 274	67 092
Hyror garage och parkeringsplatser	70 520	62 550
Kabel-TV & Bredband	52 500	0
Elbilsladdning	0	49 500
Summa	1 005 729	964 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	45 020	48 287
Fast avgift tempgivare	40 176	40 176
Elavräkning (Karlstads energi)	5 851	8 599
Övriga intäkter	413 682	300 000
Öresutjämning	6	6
Summa	504 735	397 068

Övriga intäkter år 2023 om 300 000 avser bidrag för energiprojekt. Övriga intäkter år 2024 om 360 500 avser bidrag för energiprojekt.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	128 415	587 218
Filter, ventilation och OVK	4 858	0
Porttelefon & hisstelefon	1 205	5 958
Hisskostnader	25 015	25 249
El	71 146	63 595
Fjärrvärme	244 351	223 257
Vatten och avlopp	63 119	55 047
Sophämtning (renhållning)	38 798	45 493
Snöröjning och halkbekämpning	39 382	34 601
Energioptimering	6 524	9 999
Fastighetsförsäkring	37 299	31 105
Kabel-tv	63 933	16 770
Bredband & Porttelefoni	14 803	57 808
Trädgårdskostnader och vä	198	1 611
Fastighetsavgift	30 678	30 672
Diverse övriga kostnader	18 975	9 310
Summa	788 699	1 197 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	3 000	2 000
Förvaltningskostnader avt	46 727	44 165
Medlemsavgift	4 930	4 930
Konsultkostnader	17 438	10 000
Förvaltningskostnader bes	7 786	15 261
Summa	79 881	76 356

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Lön fastighetskötsel	36 000	36 000
Lön lokalvård	31 200	31 200
Styrelsearvode	25 000	25 000
Socialförsäkringsavgifter	19 413	18 803
Summa	111 613	111 003

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 688 000	1 688 000
Fastighetsförbättringar	1 934 424	1 934 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 622 424	3 622 424
Ingående avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 934 424	-1 934 424
Utgående redovisat värde	1 688 000	1 688 000
Taxeringsvärde Braxen 22		
Taxeringsvärden byggnader	18 121 000	18 121 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
Summa	28 121 000	28 121 000

Not 8 Solcellsanläggning

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	629 324	629 324
Årets investeringar	446 244	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 075 568	629 324
Ingående avskrivningar	-157 500	-126 000
Årets avskrivningar	-53 812	-31 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 312	-157 500
Utgående redovisat värde	864 256	471 824

Not 9 Hissar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 306 250	1 306 250
Ingående avskrivningar	-246 000	-164 000
Årets avskrivningar	-82 000	-82 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 000	-246 000
Utgående redovisat värde	978 250	1 060 250

Not 10 Styrssystem

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	81 875	81 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 875	81 875
Ingående avskrivningar	-49 125	-32 750
Årets avskrivningar	-16 375	-16 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 500	-49 125
Utgående redovisat värde	16 375	32 750

Not 11 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	46 625	93 250
Bidrag	0	-46 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 625	46 625
Ingående avskrivningar	-9 325	0
Årets avskrivningar	-9 325	-9 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 650	-9 325
Utgående redovisat värde	27 975	37 300

Byggnadsinventarier avser elbilsladdarna har en avskrivningstid om 5 år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele 2	4 193	4 406
Fastighetsförsäkring	39 326	37 299
Förvaltningsarvode	13 170	12 770
Bostadsrätterna	4 930	4 930
Bredband	10 725	13 853
Övrigt	873	5 234
Summa	73 217	78 492

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,04	2026-09-25	25 000	1 777 500
Swedbank	3,13	2026-08-25	28 000	560 000
			53 000	2 337 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-53 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 284 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 53 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 072 500 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	11 720	9 951
Värme	32 387	38 951
Upplupen ränta	596	3 257
Förskottsbetalda hyror och avgifter	89 108	82 813
Renhållning	3 396	3 864
Snöröjning och halkbekämpning	1 313	24 732
Fastighetsavgift	3 608	3 608
Övrigt	420	7 972
Summa	142 548	175 148

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 746 400	2 746 400
Summa	2 746 400	2 746 400

Karlstad 2025-

Peter Nilsson
Ordförande

Marita Eriksson
Ledamot

Stefan Johansson
Ledamot

Carolina Karlsson
Ledamot

Lena Antman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Bengt Enarsson
Revisor