

Årsredovisning
för
Brf Tranan i Karlstad
773200-0166

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Tranan i Karlstad 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 26 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

7 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 436 kvm. Tomtens totalyta är 898 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, i enlighet med antagen underhållsplan. De överskott som därefter för föreningens verksamhet ska avsättas till balanserat resultat. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen följer en upprättad underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Anmärkning
Fönsterrenovering	1998	
Elstambyte	2003-04	
Alla enfaskopplingar utbytta mot trefas		
Rörstambyte	2003-04	
Alla våutrymmen utbytta		
Renovering av trapphus	Målning, byte av dörrar	
Ny tvättstuga	2005	
Tvättstugan flyttad. Ny lägenhet.		
Byte av hissmaskineri	2006	
Balkongrenovering	2012-2013	
Investering av värmesystemet	2015	
Installation av laddstolpar	2020	

Nya ledningar och ny asfalt	
Påbörjat byte av el-centralen	
Alla mätare tas ner och görs om till ett abonnemang	2021
Byte av hisslarm	2022
Nytt styrkort i hissen	2023

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Ottosson	Ledamot	Ordförande
Margareta Dahlström	Ledamot	Sekreterare
Jeanette Skog	Ledamot	
Carina Gustafsson	Ledamot	
Laila Carlsson	Ledamot	
Hampus Born	Suppleant	

Vid stämman avgick Mats Bergendahl, Elin Sjögran och Tina Corbell ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 49 000 kronor. exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Tord Beding	Ordinarie
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-05-31.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Sodexo om trappstädning.

Bredablick sköter snöröjning och halkbekämpning.

Fyra garage- och fyra parkeringsplatser hyrs ut.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Nytt avtal med Bredablick om snöröjning och halkbekämpning. Avtalet var gemensamt förhandlat med flertalet grannföreningar på Strandvägen och Stagnellsgatan.

Införande av Vänerförvaltnings digitala portal PHM för förvaltning och information till medlemmarna.

Radonmätning av lägenheter genomförd. Inga lägenheter hade ett medelvärde som översteg gränsvärdet.

Verksamhet under det kommande året

Ökad användning av PHM för information och kommunikation till medlemmarna. Uppdatering och publicering på PHM av digital informationspärm som ersätter de fysiska informationspärmarna.

Besiktning av huset samt uppdatering och kostnadsberäkning av underhållsplanen med stöd av inköpt expertis på området.

Undersöka möjliga investeringar för att minska föreningens värmekostnader.

Kompletterande radonmätning i enstaka lägenheter genomförs.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt kassaflöde för räkenskapsåret.

Årsavgifter

Avgiften har höjts med 10 % från och med 1 januari 2024. Genomsnittlig avgift är 634 kr per m2. Hyra för garage och parkeringsplatser höjdes med 20 %.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värde år 1952. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet. 1% beskattas på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	997	905	865	785
Resultat efter finansiella poster	75	-89	39	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	634	577	549	549
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,3	85,0	86,5	92,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 312	2 353	2 393	2 433
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 474	2 517	2 560	2 603
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	36	99	68
Soliditet (%)	21,0	19,4	20,9	16,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	253	213	214
Balansomslutning	4 758	4 755	4 834	4 698
Räntekänslighet (%)	3,9	4,4	4,7	4,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	50 640	399 228	561 818	-89 481	922 205
Disposition av föregående års resultat			-89 481	89 481	0
Årets resultat				75 180	75 180
Eget kapital 2024-12-31	50 640	399 228	472 337	75 180	997 385

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	472 338
Årets resultat	75 180
Återstår till föreningsstämmans förfogande	547 518

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	0
att i ny räkning överföres	547 518
	547 518

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	994 124	905 345
Övriga rörelseintäkter		57 971	65 659
Summa rörelseintäkter		1 052 095	971 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-616 660	-703 225
Övriga externa kostnader	4	-45 909	-42 940
Personalkostnader och arvoden	5	-65 497	-61 043
Avskrivningar	6	-82 411	-82 411
Summa rörelsekostnader		-810 477	-889 619
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 218	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 656	-172 966
Summa finansiella poster		-166 438	-170 866
Resultat efter finansiella poster		75 180	-89 481
Årets resultat		75 180	-89 481

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 201 919	4 255 080
Byggnadsinventarie	7	57 700	86 950
Summa materiella anläggningstillgångar		4 259 619	4 342 030
Summa anläggningstillgångar		4 259 619	4 342 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		16 277	14 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 142	48 496
Summa kortfristiga fordringar		63 419	63 374
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		435 370	349 812
Summa kassa och bank		435 370	349 812
Summa omsättningstillgångar		498 789	413 186
SUMMA TILLGÅNGAR		4 758 408	4 755 216

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 640	50 640
Fond för yttre underhåll		399 228	399 228
Summa bundet eget kapital		449 868	449 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		472 338	561 819
Årets resultat		75 180	-89 481
Summa fritt eget kapital		547 518	472 338
Summa eget kapital		997 386	922 206
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 540 337	3 601 701
Leverantörsskulder		59 200	57 795
Skatteskulder		1 606	1 968
Övriga skulder		14 875	14 875
Förskottsbetalda avgifter		86 824	77 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	58 180	78 827
Summa kortfristiga skulder		3 761 022	3 833 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 758 408	4 755 216

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		75 180	-89 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		82 411	82 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		157 591	-7 070
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-407	-7 236
Förändring av leverantörsskulder		1 406	47 080
Förändring av kortfristiga skulder		-11 668	24 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten		146 922	56 882
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-61 364	-61 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-61 364	-61 364
Årets kassaflöde		85 558	-4 482
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		349 812	354 294
Likvida medel vid årets slut		435 370	349 812

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Byggnad	1,25% av utgående restvärde vid 2013 års utgång.
Balkongrenovering	2% av bokfört värde.
Byggnadsinventarie	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Soliditet (%)

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

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	907 586	825 204
Hyror lokaler	54 571	53 501
Hyror garage och parkeringsplatser	31 968	26 640
	994 125	905 345

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och begränsat abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	10 282	19 824
Lokalvård	21 819	14 658
Bevakningskostnader	3 690	0
Reparation och underhåll	31 965	66 239
Underhåll hiss	17 285	34 273
El	101 134	98 888
Uppvärmning	226 839	223 212
Vatten och avlopp	53 789	64 770
Renhållning	37 114	37 809
Snöröjning	24 656	37 036
Fastighetsförsäkring	33 096	31 044
Kabel Tv Kostnad	1 606	27 449
Trädgårdskostnader	0	1 124
Fastighetsavgift	35 037	34 185
Div. övriga kostnader	18 348	12 714
	616 660	703 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader avt	30 040	28 490
Förbrukningsinventarier	15 869	14 450
	45 909	42 940

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	49 000	49 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	15 497	11 043
Summa	65 497	61 043

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 196 229	9 196 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 196 229	9 196 229
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 941 149	-4 887 988
Årets avskrivningar	-53 161	-53 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 994 310	-4 941 149
Utgående redovisat värde	4 201 919	4 255 080
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	13 273 000	13 273 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	21 873 000	21 873 000
Bokfört värde byggnader	2 811 153	2 864 314
Bokfört värde mark	1 390 766	1 390 766
	4 201 919	4 255 080

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 500	174 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 500	174 500
Ingående avskrivningar	-87 550	-58 300
Årets avskrivningar	-29 250	-29 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 800	-87 550
Utgående redovisat värde	57 700	86 950

Anskaffningsvärdet av laddstolparna har reducerats för moms och bidraget som erhållits från naturvårdsverket. Avskrivningstid 5 år ger en årlig avskrivning om 29 050 kr.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 967	30 190
Bostadsrätterna	4 530	4 530
Fastighetsskötsel	0	5 141
Telia	188	0
Vänerförvaltning AB	8 893	8 635
Övrigt	1 564	0
	47 142	48 496

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,85	2025-01-28	1 165 337
Swedbank	3,49	2025-03-28	1 188 000
Swedbank	3,51	2025-02-28	1 187 000
Totalt			3 540 337

Kortfristig del av långfristig skuld 3 540 337

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 61 364 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 3 234 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	12 138	16 633
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	1 000	1 000
Fjärrvärme	29 167	34 325
El	12 592	12 573
Renhållning	3 042	3 095
Snöröjning	0	11 081
Påminnelseavgifter	240	120
	58 179	78 827

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Ottosson
Orförande

Laila Carlsson
Ledamot

Carina Gustafsson
Ledamot

Margareta Dahlström
Ledamot

Jeanette Skog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tord Beding
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2025



Årsredovisning 24- för sign.pdf

(150359 byte)
SHA-512: 6c200e8b6c3dd7d7ce91a94ddd6b0ee709cb7
3709fff230ebdc490e4bf0fec4beb32718f3cdead85b84
432a9b1bdae029b9e21072d09419ae062397958857ed2

Underskrifter

2025-04-11 13:49:20 (CET)



Carina Birgitta Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 10:58:39 (CET)



David Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-13 21:08:23 (CET)



Jeanette Skog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 12:51:34 (CET)



Laila Cristina Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 15:08:36 (CET)



Margareta Dahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 22:14:57 (CET)



Tord Beding

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7f72be3d4ad867ce0a70c977d46a10b6aaf55d4faa41666070e5aa8a081b6129716d9a6ede56b82823143d5eed8a1473f55f666a335e4ee7dbfc1759fff4048



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.