

Årsredovisning
för
Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Karlstad
773200-2642

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Brf nr 2 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

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Domaren 4 består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 16 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Total bostadsyta är 1019 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med ett belopp som beslutas på stämman. 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 balanseras med höjda årsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick Förvaltning om snöröjning.

Föreningens lokaler

Föreningen har en samlingslokal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-03-24 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Lars Gunnar Andersson	Ledamot	Ordförande
Emil Magnusson	Ledamot	
Karolina Bergkvist Skinner	Ledamot	
Anders Bäckström	Ledamot	Avgick i december 2024
Katrin Mellqvist	Suppleant	

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

Inget arvode till styrelsen har utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ann Salomonsson	Ordinarie
Per-Arne Salomonsson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-06-23.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Inga överlåtelser har skett under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren övergick vi till att använda IMD där de enskilda abonnemangen kapades och medlemmarna istället köper elen från föreningen, vilket leder till att medlemmarna slipper de fasta abonnemangsavgifterna. Föreningen har skaffat ett konto hos SBAB för att bättre kunna förvalta inestående medel. En inspektion av tak och takterrass visade att bägge behöver åtgärdas varför processen för att kunna utföra detta inleddes med hjälp av Klara Arkitekter.

Föreningens ekonomi

I samband med bokslut för 2019 har en uppskrivning av fastighetens bokförda värde genomförts, detta på grund av att föreningen tidigare hade ett negativt eget kapital. Detta påverkar dock inte resultatet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% från och med 2024-01-01. Genomsnittlig årsavgift är 692 kr per m².

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1943. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	764	704	703	701
Resultat efter finansiella poster	-141	-276	91	-124
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	601	601	601
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,9	86,6	87,0	87,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 517	2 624	2 700	2 789
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 517	2 624	2 700	2 789
Räntekänslighet (%)	3,6	4,4	4,5	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	187	177	180
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	169	277	275
Balansomslutning	4 501	4 704	4 981	4 974
Soliditet (%)	37,3	38,7	42,0	40,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	18 650	1 687 500	135 000	252 841	-275 593	1 818 398
Avskrivning av uppskrivning		-62 500		62 500		0
Disposition av föregående års resultat				-275 593	275 593	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			40 000	-40 000		0
Årets resultat					-141 327	-141 327
Eget kapital 2024-12-31	18 650	1 625 000	175 000	-252	-141 327	1 677 071

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-251
Årets resultat	-141 327
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-141 578

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	40 000
att i ny räkning överföres	-181 578
Att balansera i ny räkning	-141 578

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	763 881	703 607
Övriga rörelseintäkter		3 180	3 773
Summa rörelseintäkter		767 061	707 380
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-497 924	-599 700
Övriga externa kostnader	4	-73 028	-69 180
Personalkostnader och arvoden	5	-29 963	-29 963
Avskrivningar	6, 7, 8	-188 300	-188 300
Summa rörelsekostnader		-789 215	-887 143
Resultat före finansiella poster		-22 154	-179 763
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 718	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 891	-96 238
Summa finansiella poster		-119 173	-95 830
Resultat efter finansiella poster		-141 327	-275 593
Årets resultat		-141 327	-275 593

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 621 900	3 759 400
Fönsterbyte	7	232 885	271 685
Relining	8	48 000	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 902 785	4 091 085
Summa anläggningstillgångar		3 902 785	4 091 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 146	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	856	5 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 682	73 340
Summa kortfristiga fordringar		87 684	78 708
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		510 559	533 995
Summa kassa och bank		510 559	533 995
Summa omsättningstillgångar		598 243	612 703
SUMMA TILLGÅNGAR		4 501 028	4 703 788

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 650	18 650
Uppskrivningsfond		1 625 000	1 687 500
Fond för yttre underhåll		175 000	135 000
Summa bundet eget kapital		1 818 650	1 841 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-251	252 841
Årets resultat		-141 327	-275 593
Summa fritt eget kapital		-141 578	-22 752

Summa eget kapital

1 677 072

1 818 398

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 020 358	1 059 982
Summa långfristiga skulder		1 020 358	1 059 982

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 544 872	1 614 046
Leverantörsskulder		105 964	71 680
Övriga kortfristiga skulder		3 908	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		148 854	136 682
Summa kortfristiga skulder		1 803 598	1 825 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 501 028

4 703 788

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-141 327

-275 593

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

188 300

188 300

Betald skatt

5 168

712

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

52 141

-86 581

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 146

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-12 998

-24 046

Förändring av leverantörsskulder

34 284

33 619

Förändring av kortfristiga skulder

13 081

41 474

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 362

-35 534

Finansieringsverksamheten

Amortering

-108 798

-76 863

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-108 798

-76 863

Årets kassaflöde

-23 436

-112 397

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

533 995

646 392

Likvida medel vid årets slut

510 559

533 995

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 aviseras 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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet, fönsterbyte och relining görs enligt plan.

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.

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	704 700	612 756
Hyror	30 382	66 851
Bilplatser	28 800	24 000
	763 882	703 607

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel avtal	10 816	10 424
Obligatorisk vent. kontro	21 000	0
Filter, ventilation & sot	4 182	0
Reparation och underhåll	88 553	259 879
Hisskostnader	4 804	4 607
El	33 677	16 033
Fjärrvärme	146 184	138 733
Vatten och avlopp	41 349	35 296
Sophämtning (renhållning)	13 987	12 482
Snöröjning & sandning	12 359	11 922
Fastighetsförsäkring	13 830	12 977
Bevakningskostnader	7 680	9 425
Kabel-tv & bredband	72 678	61 949
Trädgårdskostnader och vä	745	549
Fastighetsavgift	26 080	25 424
	497 924	599 700

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Diverse övr kostnader	10 748	21 377
Förbrukningsmaterial	790	0
Övrig administration	11 110	7 580
Telefoni	1 538	1 006
Förvaltningskostnader avt	32 032	30 205
Förvaltningskostnader bes	6 685	0
Konsultkostnader	10 125	9 011
Summa	73 028	69 179

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Vice värd	4 800	4 800
Lokalvård	18 000	18 000
Sociala avgifter	7 163	7 163
Summa	29 963	29 963

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 174 978	3 174 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 174 978	3 174 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 028 078	-1 028 078
Årets avskrivningar	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 103 078	-1 103 078
Ingående uppskrivningar	1 750 000	1 750 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-62 500	-62 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 687 500	1 687 500
Utgående redovisat värde	3 759 400	3 759 400
Taxeringsvärde Domaren 4		
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
Summa	14 000 000	14 000 000

Not 7 Fönsterbyte

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	776 085	776 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	776 085	776 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-504 400	-465 600
Årets avskrivningar	-38 800	-38 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 200	-504 400
Utgående redovisat värde	232 885	271 685

Not 8 Relining

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	240 380	240 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 380	240 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 380	-168 380
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 380	-180 380
Utgående redovisat värde	48 000	60 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	856	5 368
Summa	856	5 368

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	4,49	2026-07-30	39 624	1 059 982
Stadshypotek	4,49	2025-10-30	15 000	586 828
Stadshypotek	2,74	2025-12-01	33 420	918 420
Totalt			88 044	2 565 230
Avgår kortfristig del				-1 544 872
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				1 020 358

Med befintliga låns amorteringstakt (ca. 93 000 per år) beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 2 100 230 kr om fem år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 975 210	3 975 210
	3 975 210	3 975 210

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lars-Gunnar Andersson
Ordförande

Emil Magnusson
Ledamot

Karolina Bergkvist Skinner
Ledamot

Anders Bäckström
Ledamot

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

Ann Salomonsson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(144124 byte)
SHA-512: 4fab8ff024ecf3c6d11353ce849d2df0a1090
de3965a372cbcb15543b8f8b8e3650be9a2d17671121e
0f6f3bfb246ffcc166db8114520d1f6c2e91bba2d9a36

Underskrifter

2025-04-24 00:27:35 (CET)



Anders Bäckström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 12:18:13 (CET)



Anna Karolina Bergkvist Skinner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 15:49:00 (CET)



Emil Gustav Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 14:32:56 (CET)



Lars Gunnar Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 08:59:28 (CET)



Ann Salomonsson

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:
4325778e3539eead999aa9ea39697969ca9f392b356f85b5526c117a80750a423eb3984e343f2b38e0322b86ca978f606c11ec00886cc44ee633116daaa5913e



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.