



VÄNER
FÖRVALTNING

2024/2025

Årsredovisning

Brf Näcken

769614-2822



Styrelsen för Brf Näcken, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 37 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 3 657 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en 10 årig underhållsplan upprättad 2023.

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, 2024-12-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Ansvarsområde
Cristina Ljunggren	Ledamot	Ordförande
Jonathan Fogdeby	Ledamot	Ekonomi
Roger Sigrén	Ledamot	Sekreterare
Sylvia Asplund	Ledamot	
Leif Martinsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 58 800 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Kärstin Davidsson

Sammanställande

Leif Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-03-16

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

HSB

Teknisk förvaltning/Fast.skötsel

Tele2 Sverige

Kabel-TV

Gjensidige

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar.

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

Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad.

Andelstalet 9,25% redovisas i beslut registrerat 2011-12-30(37 av 400 lgh).

Föreningen nominerar förslag till ledamot till samfällighetens styrelse.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har flera lån bundits, se not 9. Nödtelefonerna i föreningens tre hissar har uppgraderats till 4G. En energideklaration genomfördes under hösten 2024 och byggnaden har erhållit energiklass C.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Det totala kassaflödet är negativt, vilket främst förklaras av en extra amortering om 1 MSEK (se vidare kassaflödesanalysen). Kassaflödet från den löpande verksamheten är dock positivt. Föreningen har fortsatt en god likviditet.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig avgift är 810 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värde år 2007. Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1724 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 084	2 969	2 922	2 813
Resultat efter finansiella poster	-97	18	-352	315
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	810	791	753	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 277	9 603	9 650	9 702
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 277	9 603	9 650	9 702
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	149	368	259
Räntekänslighet (%)	11,4	12,1	12,8	13,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	171	146	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,9	95,3	80,9	78,4
Soliditet (%)	58,7	57,9	57,9	57,8
Balansomslutning	83 370	84 601	84 675	85 361

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	32 796 000	12 854 000	1 824 964	1 520 750	17 858	49 013 572
Reservering till yttre fond			213 000	-213 000		0
Disposition av föregående års resultat:				17 858	-17 858	0
Årets resultat					-96 697	-96 697
Belopp vid årets utgång	32 796 000	12 854 000	2 037 964	1 325 608	-96 697	48 916 875

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 325 608
årets förlust	-96 697
	1 228 911

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	210 000
i ny räkning överföres	1 018 911
	1 228 911

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 083 757	2 969 392
Övriga rörelseintäkter	3	5 984	65 572
Summa rörelseintäkter		3 089 741	3 034 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 336 874	-1 226 758
Övriga externa kostnader	5	-212 800	-137 214
Personalkostnader	6	-72 967	-53 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-600 000	-520 000
Summa rörelsekostnader		-2 222 641	-1 937 848
Rörelseresultat		867 100	1 097 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 646	51 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 443	-1 130 843
Summa finansiella poster		-963 797	-1 079 258
Resultat efter finansiella poster		-96 697	17 858
Resultat före skatt		-96 697	17 858
Årets resultat		-96 697	17 858

Balansräkning	Not 1	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 310 000	81 910 000
Summa materiella anläggningstillgångar		81 310 000	81 910 000
Summa anläggningstillgångar		81 310 000	81 910 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	91 230
Övriga fordringar		2 677	5 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	277 307	276 039
Summa kortfristiga fordringar		279 984	372 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 780 175	2 318 736
Summa kassa och bank		1 780 175	2 318 736
Summa omsättningstillgångar		2 060 159	2 691 043
SUMMA TILLGÅNGAR		83 370 159	84 601 043

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 796 000	32 796 000
Förlagsinsatser		12 854 000	12 854 000
Reservfond		15 464	15 464
Fond för yttre underhåll		2 022 500	1 809 500
Summa bundet eget kapital		47 687 964	47 474 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 325 608	1 520 750
Årets resultat		-96 697	17 858
Summa fritt eget kapital		1 228 911	1 538 608
Summa eget kapital		48 916 875	49 013 572
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	19 169 070	0
Summa långfristiga skulder		19 169 070	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 756 833	35 119 854
Leverantörsskulder		140 695	167 661
Skatteskulder		0	1 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	386 686	298 137
Summa kortfristiga skulder		15 284 214	35 587 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 370 159	84 601 043

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-96 697	17 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		600 000	520 000
Övrigt		-1 691	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		501 612	537 858
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		91 230	26 605
Förändring av kortfristiga fordringar		965	-34 280
Förändring av leverantörsskulder		-26 966	102 763
Förändring av kortfristiga skulder		88 549	-24 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		655 390	608 310
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 193 951	-169 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 193 951	-169 680
Årets kassaflöde		-538 561	438 630
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 318 736	1 880 106
Likvida medel vid årets slut		1 780 175	2 318 736

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 120 år.

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.

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.

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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	2 963 508	2 892 798
Eldebitering	154 560	185 360
Elavräkning	-34 310	-108 766
	3 083 758	2 969 392

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

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga intäkter	5 984	-1 346
Elstöd	0	66 918
	5 984	65 572

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	102 873	88 650
Rep och underhåll	48 509	6 115
El	159 564	169 873
Fjärrvärme	335 853	331 048
Vatten och avlopp	182 750	123 477
Renhållning	48 826	45 059
Gemensamhetsanläggning	137 186	121 942
Hissanläggning	79 603	113 606
Fastighetsförsäkring inkl bostadrättsförsäkring	52 576	39 894
Tele2	107 638	106 390
Trädgårdskostnader	2 557	3 478
Fastighetsavgift	66 765	60 310
Övriga driftskostnader	8 934	7 799
Förbrukningsmaterial	1 319	281
Lokalvård	1 923	8 836
	1 336 876	1 226 758

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Telefoni	13 984	18 862
Revisionsarvode (extern)	11 494	10 000
Förvaltningskostnader avt	73 098	72 250
Konsultkostnader	0	15 491
Övrig administration	22 994	16 121
Förbrukningsinventarier	0	4 490
Konstaterad kundförlust	91 230	0
	212 800	137 214

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvoden	58 800	46 000
Sociala kostnader	14 017	7 776
Skattefri bilersättning	150	100
Totalt	72 967	53 876

Not 7 Byggnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	86 600 000	86 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 600 000	86 600 000
Ingående avskrivningar	-4 690 000	-4 170 000
Årets avskrivningar	-600 000	-520 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 290 000	-4 690 000
Utgående redovisat värde	81 310 000	81 910 000
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
	91 200 000	92 200 000
Bokfört värde byggnader	66 810 000	67 410 000
Bokfört värde mark	14 500 000	14 500 000
	81 310 000	81 910 000

Avskrivningskostnaden har successivt ökats med 80 000 kr de senaste åren i syfte att anpassa avskrivningstiden till 120 år. För räkenskapsåret 2024/2025 är avskrivningstiden nu fastställd till 120 år i enlighet med K2-regelverket.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	43 287	43 918
Vatten	34 596	22 785
Renhållning	12 555	11 858
Gemensamhetsanläggning	36 503	32 090
HSB	19 549	14 399
Förvaltningsarvode	19 708	19 091
Kone-Hiss	18 441	0
Tele2	27 083	26 736
Upplupna intäkter	0	53 680
Upplupna ränteintäkter	13 970	41 588
Förutbetald ränta	0	9 894
Upplupen amortering	50 547	0
Nyckeladministration	1 069	0
	277 308	276 039

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30
SBAB	3,26	2026-04-17	14 536 286
SBAB	3,07	2025-12-09	50 547
Danske bank	2,70	2028-05-31	10 169 535
Danske bank	2,56	2027-05-31	9 169 535
			33 925 903
Kortfristig del av långfristig skuld			14 756 833

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 170 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 33 075 903kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	34 361	19 476
Upplupna styrelsearvoden	11 800	0
Upplupna sociala avgifter	3 708	0
Revision	10 250	10 000
Fjärrvärme	13 281	11 880
El	11 330	13 413
Förskottsbetalda årsavgifter	296 567	242 888
Övrigt	5 389	0
Påminnelseavgifter	0	480
	386 686	298 137

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cristina Ljunggren
Ordförande

Jonathan Fogdeby

Roger Sigrén

Sylvia Asplund

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 november 2025



Årsredovisning 24-25 för sign.pdf

(308150 byte)
SHA-512: bb20c0343f7d656a4735aa162efd863cc5cc3
d50c72d529a45457ecd18f7117dd0e6ad13c4f9cbede75
63dc49d58d7ae6e23d16cd6db3f5847379c561ed53755

Underskrifter

2025-11-11 11:13:31 (CET)



Cristina Ljunggren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-11 09:14:25 (CET)



Jonathan Fogdeby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-11 10:02:19 (CET)



Roger Sigrén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-12 16:28:00 (CET)



Sylvia Irene Asplund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-13 08:53:15 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024-2025

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:

081a2fd28634028cc9e5db9071811f7e4532256e2be982ef7325d7ec8dd0107e4c6461a706669f400743b770ca27501eada5652c3856bd353d45c38cb7c147f7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.