

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björken 2

716411-1689

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björken 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Björken 2 (716411-1689) får härmed avlämna redovisning för föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Brf Björken 2 är en privat bostadsrättsförening som äger och förvaltar fastigheten Karlstad Björken 2 med adress Sandbäcksgatan 17 A-D, 653 40 Karlstad. Föreningen bildades 1983-05-17, och det första verksamhetsåret var 1988. Fastigheten uppfördes 1903 – 1905 och består av gatuhus (entré A och B) samt tillbyggnad (entré C) och gårdshus (entré D).

Fastigheten innehåller 23 lägenheter med en total boyta om 1 835 kvm, inga kommersiella lokaler.

Fördelning:

10 st - 1 rok, 42 – 58 kvm

7 st - 2 rok, 65 – 90 kvm

2 st - 3 rok, 102 – 124 kvm

4 st - 4 rok, 121 – 151 kvm

Årsavgifterna uppgick år 2024 till i genomsnitt 649 SEK/kvm.

Lägenheterna är mycket eftertraktade p.g.a. fastighetens centrala läge i stadsdelen Klara, med närhet till Klarälven (älvutsikt från gatuhuset). Dessutom är sekelskifteskarakterna i många lägenheter väl bevarad.

Föreningen anlitat bokföringsfirma för den löpande bokföringen och bokslutsarbetet. I övrigt handhar styrelsen den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Mycket av det lättare löpande underhållet och tillsynen görs på frivillig basis av föreningens medlemmar, t.ex. skötsel och snöskottning av innergården och småreparationer. Även städning av trapphusen utförs av medlemmarna enligt rullande veckoschema.

Styrelsen bedömer att den ekonomiska ställningen och likviditeten i föreningen är god.

Lägenhetsöverlåtelse

2 lägenhetsöverlåtelse har skett under året och de nya medlemmarna är:

Lgh 10, Tindra Andersson och Jaron Cheong

Lgh 18, Richard Brolin och Linda Eliasson

Historik och klassning som "Särskilt värdefull byggnad"

I Karlstad kommuns Kulturmiljöprogram är fastigheten markerad med rött: "Särskild värdefull byggnad". Den beskrivs så här: "Flerbostadshus i den blandstil som var populär under 1800-talet och några år in på 1900-talet med välbevarad gatufasad.

Av särskilt värde är fasaden mot gatan med den tidstypiska kombinationen synligt tegel- och putsade ytor.

Karaktäristiskt är bottenvåningens rusticerade (stenimiterade) puts och de ovanliggande våningarnas synliga tegel i kombination med slätputsade ytor, omfattningar och hörnkedjor.

Också balkongerna med sina smidda räcken och stöttor samt synliga bärande jämbalkar har mycket höga arkitektoniska värden. Förutom att de utgör en viktig del av fasadens helhetsbild uppvisar även de smidda räckena och stöttorna höga estetiska värden och en stor hantverksmässig kvalitet.

Viktigt för upplevelsen av gatufasaden är också fönstren med sin mörka färgsättning och relativt ursprungligt utseende med tre lufter och T-formad post.

Byggnaden med sina arkitektoniska kvaliteter och distinkta uttryck har även ett mycket högt miljöskapande värde och är en av de byggnader som ger karaktär åt den annars ganska anonyma bebyggelsen längs gatan. Bebyggelsen längs Sandbäcksgatan berör inte bara de som rör sig längs gatan, utan även alla de som rör sig i promenadstråket längs Museigatan och vidare upp i Museiparken och Sandgrundsparken på andra sidan Klarälven.

Byggår: 1903

Byggnadstyp: Historiserande och eklektiska stilar, Tegelarkitektur, Arkitekt: Jonson och Pettersson

Byggnadsbeskrivning: Gult, flerfamiljshus med fyra våningar, vind och källare. Putsad bottenvåning och gult tegel med putsade detaljer på våning två till fyra.

Förändringar: På gatusidan är fönstren bytta och taket har fått fler och större takkupor. Gårdssidan är tilläggsisolerad med bytta fönster och dörrar.

Så långt Karlstads kommuns hemsida.

Historik över tidigare renoveringsåtgärder m.m. i fastigheten

Rotrenovering utfördes av tidigare ägare under mitten av 1980-talet.

Två vindslägenheter byggdes 1990–1991. På gatuhuset gjordes fasadrenovering och balkongreparationer 1998. Därefter har samtliga trapphus och tvättstugan renoverats och ommålats, skorstenar har renoverats och spolning av avloppsstammar har utförts samt takomläggning på hus C.

Under år 2008 utfördes hissreparationer, bland annat byttes linor och reglersystem. Gallergrind monterades i portalen mot Sandbäcksgatan. Byte av nyckelsystem i hela fastigheten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. Brandskyddskontroll av fastigheten med godkänt resultat. Sotning av kakelugnar har gjorts och det finns protokoll för varje eldstad. Radonmätning är utförd med godkänt resultat. Fastigheten är ansluten till Tele2 för TV, telefoni och bredband.

Under år 2009 utfördes i enlighet med en upprättad 10-årig underhållsplan målningsarbeten på gatuhusets yttertak. Efter stopp i en avloppsledning under jord utfördes renovering och utbyte av vissa delar av avloppssystemet.

Under år 2010 var föreningens renoveringskostnader begränsade till underhållsmålning av balkonger och byte av en tvättmaskin.

Under år 2011 utfördes fönstermålning ut mot Sandbäcksgatan. Under året genomförde kommunen ett omfattande ombyggnadsarbete av Sandbäcksgatan. I samband därmed utbyttes alla ledningar i gatan såsom fjärrvärme, avlopp, vatten m.m.

Under år 2012 har en översyn och vissa reparationer gjorts på taket mot Sandbäcksgatan.

Sophuset har rivits och ett staket har uppförts mot granntomten i söder. Samtidigt gjordes rabatten iordning och det planterades ett par träd och buskar. Sotning har genomförts av samtliga godkända kakelugnar.

Under år 2013 gjordes fönstermålning enligt anbud mot innergården för hus A, B och C. Diverse fasadreparationer utfördes mot Sandbäcksgatan.

Inga större reparationer utfördes under år 2014. Den enskilt största utgiftsposten var uppförandet av nytt sopkärlekskåp.

Under år 2015 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. Under januari och februari utfördes arbetet enligt upphandlad entreprenad att genomföra ny anläggning för dagvattenseparation och i samband därmed också utbyte av samtliga avloppsledningar och brunnar på innergården och i portalen ut mot gatan. Samtidigt tätades och isolerades grundmurarna och dräneringsledningar lades utefter källarväggarna. All befintlig ytbeläggning har borttagits och ny beläggning i form av svart asfalt och gatsten har utförts. Nya utelampor med för fastigheten mer tidstypiskt utförande har installerats, tre uteplatser har färdigställt med möbler och växter. Ett nytt cykelgarage har byggts.

Under 2016 har förutom löpande underhållsåtgärder ett större arbete omfattande renovering av takplåtar och fasad runt frontespisar och takmur genomförts. Med anledning av fastighetens dokumenterade arkitektoniska och estetiska värden (se ovan) har arbetet utförts i samverkan med sakkunnig i byggnadsvård från Värmlands Museum.

Under 2017 har målning av fönster skett i gårdshuset 17 D. Målning och reparation av trädetaljer på balkonger i gatufastigheten 17 B. Källardörrar till förråd och pannrum har målats. Även en vattenutkastare har monterats. Ett litet

Växthus har köpts in och försetts med diverse växter. Sotning av kakelugnar och kanaler har utförts, samt takstege monterats. Hyresavgifterna har höjts med 5% och bilplatserna med 10%.

Under 2018 har en ny fläkt/ventilation installerats i gårdshuset 17 D. En trafikspegel har satts upp mitt emot utfarten till Sandbäcksgatan. Till portarna har nya kod-dosor installerats. På grund av skador som uppkom i samband med en storm har plåtar och skorsten reparerats i hus 17 C.

Under 2019 har hissen i hus 17 B renoverats på grund av anmärkningar från kontrollanten. Åtta balkonger mot innergården har uppförts till de medlemmar som var intresserade. Tak har satts upp över portarna i 17 C och 17 D. Skorstenar i 17 B och 17 C har reparerats på grund av skador efter storm.

Under 2020 genomfördes följande: Fönstren på 17 C och de fönster i 17 B och A som vetter mot innergården har målats om. Laddningsstolpar för elbilar har uppförts. Reparation och plåtklädsel av umfundament på tak på 17 B.

Under 2021 har OVK besiktning genomförts. Nytt vattenlås i källaren. Muralmålning på gavel till D-huset.

Under 2022 har fönstren i 17 B mot Sandbäcksgatan målats om. Reparation av umfundament på taket återigen skett. Tidigare uthyrd lägenhet nr 24 har försålts med en nettovinst på 1 389 010 SEK

Under 2023 har Karlstads Energi och Bravida renoverat och byggt om pannrummet med nya kärl. Månadsavgifterna höjdes med 5%. Ommålning av tak 17 D.

Under 2024 har Opejra AB lagt på helt nytt plåttak på huvudbyggnaden 17 A-B som vetter ut mot Sandbäcksgatan, för en kostnad av kr 1 300 000.

Utdrag ur de nya stadgarna från 2018:

Mandatperioden för styrelseledamöter och suppleanter är ett år och föreningsstämman avgör varje år hur många som skall väljas (lägst 3, högst 7 ledamöter samt lägst 1, högst 3 suppleanter). Revisorema väljs också på ett år och skall vara en eller två med högst två suppleanter.

Det skall finnas en underhållsplan och en årlig budget för att vi ska kunna besluta om årsavgiftens storlek och avsättning till fonden för yttre underhåll.

Vi har också rätt att ta ut avgifter vid överlåtelse och pantsättning av bostadsrätt.

Bostadsrätt får endast användas som bostad för fysiska personer. Näringsverksamhet får inte bedrivas utan styrelsens godkännande. Väsentlig förändring av lägenhet fordrar styrelsens godkännande. Föreningen är mycket restriktiv med tillstånd till andrahandsuthyrning.

På föreningsstämman 2024-05-04 och efterföljande konstituerande möte förrättades val, och följande funktionärer valdes på ett år:

Styrelseledamöter:

Ingvar Börjesson	Ordförande
Siri Rossly Larsen	Sekreterare
Lillemor Bäckström	Sekreterare
Ann-louise Pettersson	Ledamot
Viktoria Lennäng	Ledamot
Lars Mejern Larsson	Ledamot
Goran Lekic	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Maria Ahlin	Suppleant
Karin Eilard	Suppleant
Mortimer Lillienau	Suppleant

Revisorer:

Ulla Örnebring	
Britt Svensson-Blandon	
Melina Stam	Suppleant

Valberedning
Amanda Lingheim
Catharina Börjesson
Margot Johansson

Under året har 8 protokollförda styrelsemöten hållits.

Föreningen har ej haft någon anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats förutom till styrelsen.

—
Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två ledamöter i förening.

—
Fonderingar

Fonden för inre underhåll uppgår till 3 224 SEK. I enlighet med de nya stadgarna kommer fortsättningsvis inga avsättningar att göras till denna fond.

Fonden för yttre underhåll uppgår till 810 000 SEK. Det balanserade resultatet uppgår till 229 942 SEK.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition.

Årets resultat är 103 264 SEK omföres 103 264 SEK till balanserat resultat. Fonden för yttre underhåll bedöms minst motsvara upprättad underhållsplan.

Balanserat resultat blir 333 206 SEK.

—

—

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 239	1 210	1 186	1 197
Resultat efter finansiella poster	103	89	-11	228
Soliditet %	33	32	32	26
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	649	634		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 914	5 989		
Sparande (kr) per kvadratmeter	147	141		
Räntekänslighet %	9,11	9,45		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	223	191		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	96,14		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 361 533	907 600	43 482	88 861	5 401 476
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			88 861	-88 861	0
Omf yttre reparationsfond		33 000	-33 000		0
Omf yttre reparationsfond		-130 600	130 600		0
Årets resultat				103 265	103 265
Belopp vid årets utgång	4 361 533	810 000	229 943	103 265	5 504 741

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 238 684	1 209 550
Övriga rörelseintäkter	3	25 297	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 263 981	1 209 550
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-647 323	-682 689
Personalkostnader	5	-21 715	-23 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-166 846	-169 657
Summa rörelsekostnader		-835 884	-875 645
Rörelseresultat		428 097	333 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	68 125	63 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-392 957	-308 314
Summa finansiella poster		-324 832	-245 044
Resultat efter finansiella poster		103 265	88 861
Resultat före skatt		103 265	88 861
Årets resultat		103 265	88 861

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark o markanläggning	9	15 077 769	13 887 252
Inventarier, verktyg och installationer	10	30 465	40 830
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 108 234</i>	<i>13 928 082</i>
Summa anläggningstillgångar		15 108 234	13 928 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 090	9 383
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 090</i>	<i>9 825</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 471 778	2 749 998
<i>Summa kassa och bank</i>	12	<i>1 471 778</i>	<i>2 749 998</i>
Summa omsättningstillgångar		1 488 868	2 759 823
SUMMA TILLGÅNGAR		16 597 102	16 687 905

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 361 533	4 361 533
Fond för yttre underhåll		810 000	907 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 171 533</i>	<i>5 269 133</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		229 943	43 482
Årets resultat		103 265	88 861
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>333 208</i>	<i>132 343</i>
Summa eget kapital		5 504 741	5 401 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 851 783	10 989 783
Summa långfristiga skulder		10 851 783	10 989 783
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		57 816	50 159
Skatteskulder	14	3 583	4 688
Övriga skulder	15	3 224	63 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	175 955	178 575
Summa kortfristiga skulder		240 578	296 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 597 102	16 687 905

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		428 097
- Avskrivningar		
Erhållen ränta		166 846
Erlagd ränta		68 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-392 957
		270 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-397
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-53 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		216 266
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 346 998
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 346 998
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån		-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 000
Årets kassaflöde		-1 268 732
Likvida medel vid årets början		2 749 996
Likvida medel vid årets slut		1 481 264

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent
Byggnader, mark o markanläggning	0,75
Inventarier, verktyg och installationer	10,00
Markanläggning	5,00

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Månadsavgifter	1 191 204	1 162 830
Bilplatsavgifter	44 280	43 320
Överlåtelseavgifter	2 400	3 000
Pantsättningsavgifter	800	400
Summa	1 238 684	1 209 550

I månadsavgifterna för samtliga 23 st bostadsrättslägenheter ingår kostnader vatten och abonnemang för tv.

I månadsavgifterna för 21 st av 23 bostadsrättslägenheter ingår värme och el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Återbäring försäkring	4 672	-
Försäkringsersättningar	20 625	-
Summa	25 297	-

Not 4 Driftskostnader fastighet

	2024	2023
Elavgifter	33 963	38 409
Fjärrvärme	265 582	228 816
Vatten och avlopp	68 032	47 993
Renhållning	30 906	23 821
Snöröjning	6 419	7 737
Reparation och underhåll	75 124	173 761
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 490	36 547
Försäkringspremier	45 829	42 961
Avgifter kabel TV	37 532	35 726
Redovisningstjänster	36 000	36 000
Diverse övriga kostnader	10 446	10 919
Summa	647 323	682 690

Not 5	Förvaltningsarvoden	2024	2023
	Styrelsearvoden	18 650	17 900
	Revisionsarvoden	1 000	1 000
	Arbetsgivaravgifter	2 065	-4 399
	Summa	21 715	23 299
Not 6	Avskrivning anläggningstillgångar	2024	2023
	Byggnader	100 000	100 000
	Markanläggning	56 481	56 481
	Inventarier	10 365	13 176
	Summa	166 846	169 657
Not 7	Ränteintäkter	2024	2023
	Ränta från bank	68 123	63 265
	Ränta skattekonto	2	5
	Summa	68 125	63 270
Not 8	Räntekostnader	2024	2023
	Ränta fastighetslån	392 942	308 314
	Ränta skattekonto	15	-
	Summa	392 957	308 314
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 225 926	17 143 676
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	inköp	1 346 998	82 250
	Utgående anskaffningsvärden	18 572 924	17 225 926
	Ingående avskrivningar	-3 338 674	-3 182 193
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar byggnader	-100 000	-100 000
	Årets avskrivningar markanläggning	-56 481	-56 481
	Utgående avskrivningar	-3 495 155	-3 338 674
	Redovisat värde	15 077 769	13 887 252

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 740
Förändringar av anskaffningsvärden	119 550
Inköp	31 190
Utgående anskaffningsvärden	150 740
Ingående avskrivningar	-109 910
Förändringar av avskrivningar	-96 734
Årets avskrivningar	-13 176
Utgående avskrivningar	-109 910
Redovisat värde	40 830

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31	2023-12-31
Tele2	9 428
SBAB uppl. ränta fasträntekonto	9 383
Summa	-
	9 383

Not 12 Kassa och bank

2024-12-31	2023-12-31
Rörelsekonto Länsförsäkringar Bank	185 915
Sparkonto Länsförsäkringar Bank	274 596
Fasträntekonto 3 månader SBAB	4 226
Sparkonto SBAB	-
Sparkonto Länsförsäkringar Bank	281 414
Summa	2 471 175
	151
	-
	1 471 778
	2 749 997

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Villkorsändr	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1,07 %	2025-08-15	1 799 283	1 899 283
SBAB	3,29%	2025-06-09	1 000 000	1 000 000
SBAB	3,27%	2025-05-14	500 000	500 000
LF Hypotek	3,11%	2025-06-30	3 776 250	3 795 250
LF Hypotek	3,11%	2025-06-30	3 776 250	3 795 250
Summa:			10 851 783	10 989 783

Not 14 Skatteskulder

2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsavgift för år 2022	-
Inbetald preliminär skatt för år 2022	34 937
Fastighetsavgift för år 2023	-34 500
Inbetald preliminär skatt för år 2023	36 547
Fastighetsavgift för år 2023	-35 232
Inbetald preliminär skatt under 2024	-32 296
Summa	37 490
	-
	-35 222
	-
	3 583
	4 688

Not 15 Övriga skulder

Inre reparationsfond

Summa

2024-12-31

2023-12-31

3 224

3 224

3 224

3 224

Not 16 Upplupna kostnader

Upplupna löner

Upplupna arbetsgivaravgift

Upplupna utgiftsräntor

Upplupen kostnad för elektricitet

Upplupen kostnad för fjärrvärme

Upplupen kostnad för renhållning

Förutbetalda hyror

Upplupen kostnad för redovisningstjänster

Summa

2024-12-31

2023-12-31

19 500

19 500

4 398

4 398

8 140

6 804

5 198

3 825

32 674

38 421

2 735

2 023

100 310

100 604

3 000

3 000

175 955

178 575

LINDERSKRIFTER

Karlstad 2025-05-02

Ingvar Borjesson

Lillemor Bäckström

Anne-Louise Pettersson

Lars Mejern Larsson

Goran Lekic

Viktoria Lennäng

Siri Rossly Larsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-02.

Ulla Örnebring
Revisor

Britt Svenssen-Blandon
Revisor MELINA STAM