

Årsredovisning för

Brf Sintram i Karlskoga

769638-7237

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sintram i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen fr o m 2024-11-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-04.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sonetten 4 i Karlskoga kommun, med dess adress Sintramsväg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 och 28 med totalt 14 lägenheter.

Föreningens 14 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
5 r o k	14	1 570,80
	14	1 570,80

Taxeringsvärdet är 16 338 tkr varav byggnadsvärdet är 3 010 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 (14) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Marcus Pettersson	ordförande
Pernilla Kotikangas	sekreterare/vice ordf.
Linda Gustafsson	ledamot

Ingen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen samt externa firmatecknare Linda Wahlström, Johan Røjare, Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Jörgen Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marcus Pettersson ordförande/sammankallande, Kaj Kotigangas samt Jessica Pettersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Inget under året.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Två städdagar har hållits under året. I samband med detta har informationsmöte hållits.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes inte under 2024.

Budget för nästa år

En ny K3-anpassad 30-årig underhållsplan tillämpas fr o m år 2025.

Avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 55 tkr.

Årsavgiften beräknas vara oförändrad under 2025.

MP

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 103	1 033	130
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	-109	-89
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	702	658	42
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	163	-	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	9 800	9 900	10 000
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	9 800	-	-
Likviditet i % *	162	-	-
Soliditet i % **	62,7	62,9	45,2
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	133	-	-
Räntekänslighet ****	14	15,1	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	77	27	-
Årsavgift/totala intäkter i % *****	95	-	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Elen avser den delen för gemensamma utrymmen. Medlemmarna har egna abonnemang för el.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	26 670 000	78 540	-167 804	-108 514
Disposition enligt stämmobeslut			-108 514	108 514
Reservering till fond för YU enl.plan		57 000	-57 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				-348 514
Belopp vid årets utgång	26 670 000	135 540	-333 318	-348 514

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-276 318
Årets resultat	-348 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-57 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa till stämmans förfogande	-681 832
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-681 832
	-681 832

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

MP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 102 645	1 032 901
Övriga rörelseintäkter	3	52 799	197 447
Summa rörelseintäkter		1 155 444	1 230 348
Rörelsekostnader			
Drift	4	-256 269	-147 813
Avskrivningar	5	-557 741	-424 047
Summa rörelsekostnader		-814 010	-571 860
Rörelseresultat		341 434	658 488
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-689 948	-767 002
Summa finansiella poster		-689 948	-767 002
Resultat efter finansiella poster		-348 514	-108 514
Årets resultat		-348 514	-108 514

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-348 514	-108 514
Reservering till fond för yttre underhåll	-57 000	-78 540
Resultat efter fondförändring	-405 514	-187 054

MP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	41 442 468	42 000 208
Summa materiella anläggningstillgångar		41 442 468	42 000 208
Summa anläggningstillgångar		41 442 468	42 000 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 829	-
Summa kortfristiga fordringar		37 829	-
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	155 982	110 211
Summa kassa och bank		155 982	110 211
Summa omsättningstillgångar		193 811	110 211
SUMMA TILLGÅNGAR		41 636 279	42 110 419

MP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 670 000	26 670 000
Fond för yttre underhåll		135 540	78 540
		<u>26 805 540</u>	<u>26 748 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-333 317	-167 804
Årets resultat		-348 514	-108 514
		<u>-681 831</u>	<u>-276 318</u>
Summa eget kapital		<u>26 123 709</u>	<u>26 472 222</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 393 840	15 550 920
Leverantörsskulder		1 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	117 430	87 277
Summa kortfristiga skulder		<u>15 512 570</u>	<u>15 638 197</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 636 279</u>	<u>42 110 419</u>

MP

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-348 514	-108 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	557 740	424 046
	<u>209 226</u>	<u>315 532</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	209 226	315 532
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 829	119 816
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 454	7 248 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 851	7 683 799
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader och mark	-	-163 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-163 819
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-23 839 981
Amortering av låneskulder	-157 080	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 080	-23 839 981
Årets kassaflöde	45 771	-16 320 001
Likvida medel vid årets början	110 211	16 430 211
Likvida medel vid årets slut	155 982	110 210

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggning

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,2 %. Avskrivning på laddstolpar sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Föreningens underhållsplan ligger till grund för avsättning till underhållsplanen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 102 645	1 032 901
Summa	1 102 645	1 032 901

I årsavgiften ingår el för gemensamma utrymmen, vatten och avlopp och renhållning.
Medlemmarna har egna elabonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	1 300	-
Övrigt	51 499	197 447
Summa	52 799	197 447

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparationer och löpande underhåll	9 934	14 015
El	20 323	20 041
Vatten	100 613	21 849
Sophämtning	11 103	5 238
Fastighetsförsäkringar	31 288	36 094
Förvaltningskostnader och IT-tjänster	60 496	49 203
Förbrukningsinventarier	19 129	-
Övrigt	3 383	1 373
Summa	256 269	147 813

Not 5 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	540 985	424 047
Markanläggning	16 756	-
Summa	557 741	424 047

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	689 948	767 002
Summa	689 948	767 002

MR

Not 7 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Sonetten 4 i Karlskoga kommun.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	41 266 964	41 103 145
-Nyanskaffningar, byggnad	-	163 819
-Omföring laddstolpar, byggnad	-163 819	-
-Omföring laddstolpar, markanläggning	163 819	-
-Vid årets början, mark	1 224 855	1 224 855
	<u>42 491 819</u>	<u>42 491 819</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-491 611	-67 565
-Årets avskrivning enligt plan	-557 740	-424 046
	<u>-1 049 351</u>	<u>-491 611</u>
Redovisat värde vid årets slut	41 442 468	42 000 208
 Bokfört värde byggnader	40 083 566	40 775 353
Bokfört värde markanläggning	134 047	-
Bokfört värde mark	1 224 855	1 224 855
Summa	41 442 468	42 000 208

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 16 338 000. Värdeår 2022.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	13 328 000	3 010 000	16 338 000
	<u>13 328 000</u>	<u>3 010 000</u>	<u>16 338 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	37 829	-
Summa	37 829	-

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto, Swedbank	154 582	-
Företagskonto, Nordea	1 400	110 211
Summa	155 982	110 211

MR

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Nordbanken Hypotek	2,85%	2025-03-30	2025-03-30	7 539 840	7 696 920
Nordbanken Hypotek	2,98%	2025-03-30	2025-03-30	7 854 000	7 854 000
				15 393 840	15 550 920
Avgår kortfristig del				-15 393 840	-15 550 920
Summa				-	-
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				-	-
Kortfristig del exklusive amorteringar				15 236 760	15 393 840
Amorteringar nästa år				157 080	157 080
				15 393 840	15 550 920
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				628 320	-
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				14 608 440	-

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	15 708 000	15 708 000
	15 708 000	15 708 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	6 398	-
Förskottsbetalda avgifter/hyror	105 344	87 277
Karlskoga energi och miljö	5 688	-
Summa	117 430	87 277

MP

Underskrifter

Karlskoga 2025-04-22



Marcus Pettersson



Pernilla Kotikangas



Linda Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22



Jörgen Karlsson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Sintram i Karlskoga

org nr: 769638-7237

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Sintram i Karlskogas räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2024-01-01 — 2024-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Karlskoga 2025-04-22



Jörgen Karlsson

Medlemsrevisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.