

Årsredovisning för

BRF KARELEN

785000-1467

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastigheterna:

Föreningens fastighet Söder 50:5 förvärvades 1947 och består av 1 flerbostadshus, med totalt 27 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med nyttjanderätt.

Den totala byggnadsytan är ca 1 977 kvm, varav 1 731 kvm utgörs av lägenhetsyta och 246 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

17 lgh om 3 rum och kök

7 lgh om 2 rum och kök

3 lgh om 1 rum och kök

14 p-platser

Lokaler

Lokal 160 kvm

Lokal 50 kvm

Lokal 36 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Medlemmarna innefattas av en kollektiv tilläggsförsäkring gälland bostadsrättsdelen. (Bostadsrättstillägg)

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1952. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not. För hyreshus är avgiften 1 589 kr per lägenhet (2023), dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärder	År
Ny motorvärmare för två bilplatser	2024
Målning av soprum	2024
Plåtinklädnings av skorstenar, säkerhetsgenomgång och nua vindsluckor	2024
Rensning av hänggränhor	2024
Byte av träningsbänk i motionsrummet	2024
Reparation av element i torkrum och torktumlare	2024
Efter vattenskada aug -21,	2022
lufthål i vägg i föreningslokal samt målning av skador.	
Underhåll av entrédörrar.	
Klottersanering fasad.	
Filmning av avloppsrör under huset	2021
Lokal: Målning samt polering golv. Elinstallation	
Tak: Nya vindsluckor, målning och underhåll av plåt och gångbroar	
Kontroll av värmesystem.	2020
Takbesiktning och rensning av hänggränhor.	
Dörr och låsjustering,	
nya koddosor för inpassering. Postlådelås.	
Nytt torkskåp och torktumlare	
Endast sedvanligt underhåll	2019
Endast sedvanligt underhåll	2018
Byte av föreningens fönster.	2017
Renovering/isolering av husfasader.	2017
Färdigställande av underhållsplan.	2017

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditjonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2025 = 1 470 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2025 = 588 kr) vid varje pantsättning.

Då föreningen redovisar enligt K2-regelverket har den del av fönsterbyte samt fasadrenovering 2017 som inte varit standardhöjande kostnadsförts som reparation och underhåll enligt gällande redovisningsregler.

(Istället för att balansera utgiften och skriva av den över tid.)

Detta förklarar den balanserade förlusten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 146 023	1 055 484	1 045 743	1 041 324
Resultat efter finansiella poster	120 892	87 212	88 667	-318 551
Soliditet, %	-29	-31	-33	-35
Kassalikviditet %	159	183	479	115
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	584	546	546	546
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	88	89	89	91
Skuldsättning per kvm	2 611	2 739	2 816	2 867
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	2 982	3 128	3 216	3 275
Sparande per kvm	121	124	115	118
Räntekänslighet	5	6	6	6
Energikostnad per kvm	174	174	177	167

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Om inget annat anges beräknas nyckeltalet på totalt antal kvm, (bostadsrätter och hyreslokaler).

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 600	602 262	-2 077 139	87 212
Omföring fg års resultat			87 212	-87 212
Avsättning yttre fond		72 891	-72 892	
Årets resultat				120 892
Belopp vid årets slut	48 600	675 153	-2 062 819	120 892

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 146 023	1 055 484
Övriga rörelseintäkter	2	-	8 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 146 023	1 063 981
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-748 236	-658 301
Personalkostnader	4	-30 100	-31 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-114 205	-150 132
Summa rörelsekostnader		-892 541	-840 042
Rörelseresultat		253 482	223 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 987	3 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 577	-140 346
Summa finansiella poster		-132 590	-136 727
Resultat efter finansiella poster		120 892	87 212
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		120 892	87 212
Skatter			
Årets resultat		120 892	87 212

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll		675 153	602 262
Summa bundet eget kapital		<u>723 753</u>	<u>650 862</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 062 818	-2 077 139
Årets resultat		120 892	87 212
Summa fritt eget kapital		<u>-1 941 926</u>	<u>-1 989 927</u>
Summa eget kapital		<u>-1 218 173</u>	<u>-1 339 065</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 060 800	5 049 698
Summa långfristiga skulder		<u>5 060 800</u>	<u>5 049 698</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 868	364 838
Leverantörsskulder		104 071	59 324
Övriga skulder		4 292	19 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 678	139 028
Summa kortfristiga skulder		<u>377 909</u>	<u>582 272</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 220 536</u>	<u>4 292 905</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomsskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	2%	2%
-Inventarier, verktyg och installationer	10%	10%

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnad	7 298 363	7 298 363
Mark	429 000	429 000
	<u>7 727 363</u>	<u>7 727 363</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad	-4 032 862	-3 886 897
-Årets avskrivning enligt plan	-110 038	-145 965
	<u>-4 142 900</u>	<u>-4 032 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 584 463	3 694 501
Taxeringsvärde	24 297 000	24 297 000
-varav byggnad	16 097 000	16 097 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 678	41 678
-Nyanskaffningar	30 000	
Vid årets slut	<u>71 678</u>	<u>41 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 169	-25 002
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-4 167	-4 167
Vid årets slut	<u>-33 336</u>	<u>-29 169</u>
Redovisat värde vid årets slut	38 342	12 509

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Ränte- sats	2023-12-31	2024-12-31
Stadshypotek -156	2027-04-30	2,70	678 020	669 900
Stadshypotek -213	2028-06-01	3,91	308 160	289 760
Stadshypotet - 551	2026-01-30	0,98	884 606	852 538
Stadshypotek- 950	2026-12-01	2,73	271 250	112 970
Stadshypotek -813	2026-06-01	2,97	1 302 500	1 287 500
Stadshypotek -814	2027-06-01	3,06	1 970 000	1 950 000
			<u>5 414 536</u>	<u>5 162 668</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (amortering)			-101 868	-101 868
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån följ. år)			<u>-262 970</u>	<u></u>
			5 049 698	5 060 800

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/lanspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Brf. Karelen
785000-1467

Revisionsberättelse

Undertecknad, som vid bostadsrättsföreningen Karelens ordinarie årsmöte utsetts att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för år 2024, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet och överensstämmer med befintliga verifikationer över inkomster och utgifter under året.

Föreningens ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkning.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle den 13 maj 2025



Christina Lundberg
Revisor