

Årsredovisning

för

Brf Slaktaren

773200-0208

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Slaktaren 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 Slaktaren 14 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Slaktaren 14 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 24 bostadsrätter, en butik samt en uthyrningslägenhet i källarplan. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
8 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 827 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Ove Eriksson	Ledamot	Ordförande
Camilla Neidre	Ledamot	Sekreterare
Kalle Lidström	Ledamot	
Barbro Eriksson	Ledamot	
Inga-Lill Sverkström	Ledamot	
Kerstin Haraldsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft informella

samråd.

Arvode till styrelsen har utgått med 26 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Anna-Kajsa Scholder
Ulla Wrangstål

Extern revisor
Intern revisor
Suppleant

Valberedning

Lars Lingsell
Ulla Wrangstål

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-05-23.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen har vid årets slut 34 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Keyline om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har Kalle Lidström varit anställd som vicevärd.

Verksamhet under året som gått

Vi har under året haft ett antal protokoll förda styrelsemöten samt några extra insatt möten inom styrelsen då vi under Januari månad fick en vattenläcka med stora skador som följde.

Detta föranledde en rad åtgärder och extraordinära insatser från styrelsens medlemmar där 2 av styrelsens medlemmar var utsatt för vattenläckan i sina lägenheter. Detta medförde kostnader som inte omfattades av vår försäkring dvs renovering av 2 lägenheter och vindsplanet med ny isolering och golvsikt såväl som nya förråd.

Vi har under året genomfört en avgiftshöjning pga de allmänna ökade kostnaderna så som för renhållning, el, vatten o avlopp samt fjärrvärme. Men till detta också en ökad räntekostnad för den ökande belåningen av fastigheten som vattenskadan medförde.

Man har under året genomfört en uppdatering av Energideklarationen, översyn av våra skyddsrum, märkning av cyklar samt en rad mindre åtgärder i form av underhåll i föreningen för att hålla bygganden i ett gott och fungerande skick.

Inom föreningens medlemmar har vi under våren/sommaren haft ett par tillfällen tillställningar med korvgrillning och sedan ett tillfälle med adventskaffe med information till våra medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningens avgifter höjdes med ca. 5 % fr.o.m. 2023-07-01. Årsavgifterna oförändrade för 2024. Genomsnittlig avgift per kvm var ca. 824kr. Från och med 2025-01-01 höjdes årsavgifterna med ca 5%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1963. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet, alt. 1 630 kr per lägenhet. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 540	1 508	1 439	1 427
Resultat efter finansiella poster	-1 083	98	312	226
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	805	767	761
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,4	97,3	90,4	97,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 819	2 271	2 436	2 600
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 819	2 271	2 436	2 600
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	202	264	231
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	240	251	231
Räntekänslighet (%)	3,4	2,8	3,2	3,4
Soliditet (%)	38,5	50,4	48,8	45,3
Balansomslutning	9 293	9 258	9 344	9 394

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört flera underhållsåtgärder, vilket är den främsta anledningen till årets underskott. Trots detta har föreningen en fortsatt stabil ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen gör bedömningen att föreningen även framöver kommer att kunna uppfylla sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 139 900	634 200	1 789 992	98 448	4 662 540
Disposition av föregående års resultat:			98 448	-98 448	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		76 000	-76 000		0
Årets resultat				-1 083 062	-1 083 062
Belopp vid årets utgång	2 139 900	710 200	1 812 440	-1 083 062	3 579 478

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 812 440
årets förlust	-1 083 062
	729 378
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 000
i ny räkning överföres	602 378
	729 378

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 540 163	1 507 758
Övriga rörelseintäkter		6 542	3 700
Summa rörelseintäkter		1 546 705	1 511 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 247 563	-1 064 380
Övriga externa kostnader	4	-71 047	-81 925
Personalkostnader	5	-92 918	-60 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 000	-80 000
Summa rörelsekostnader		-2 491 528	-1 286 565
Rörelseresultat		-944 823	224 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 239	-126 682
Summa finansiella poster		-138 239	-126 445
Resultat efter finansiella poster		-1 083 062	98 448
Resultat före skatt		-1 083 062	98 448
Årets resultat		-1 083 062	98 448

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 356 338	8 436 338
Summa materiella anläggningstillgångar		8 356 338	8 436 338
Summa anläggningstillgångar		8 356 338	8 436 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 577	12 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 083	53 551
Summa kortfristiga fordringar		133 660	65 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		802 731	755 657
Summa kassa och bank		802 731	755 657
Summa omsättningstillgångar		936 391	821 448
SUMMA TILLGÅNGAR		9 292 729	9 257 786

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 139 900	2 139 900
Fond för yttre underhåll		710 200	634 200
Summa bundet eget kapital		2 850 100	2 774 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 812 440	1 789 991
Årets resultat		-1 083 062	98 448
Summa fritt eget kapital		729 378	1 888 439
Summa eget kapital		3 579 478	4 662 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 150 000	4 150 000
Leverantörsskulder		318 007	153 819
Övriga skulder		28 798	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	216 446	289 586
Summa kortfristiga skulder		5 713 251	4 595 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 292 729	9 257 786

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 083 062	98 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		80 000	80 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 003 062	178 448
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-67 869	19 424
Förändring av leverantörsskulder		164 188	56 260
Förändring av kortfristiga skulder		-46 183	59 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-952 926	313 642
Finansieringsverksamheten			
Amortering & upptagna lån		1 000 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 000 000	-300 000
Årets kassaflöde		47 074	13 642
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		755 657	742 014
Likvida medel vid årets slut		802 731	755 656

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingssprinciper

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 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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

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 bostäder	1 506 320	1 470 618
Hyror lokaler	6 720	6 720
Hyror garage och parkeringsplatser	27 120	30 420
Summa	1 540 160	1 507 758

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Lokalvård bolag	51 762	34 732
Rep och underhåll	1 213 526	189 954
Hissanläggning	102 757	68 968
El	71 787	74 356
Värme	360 569	301 587
Vatten och avlopp	83 652	61 893
Renhållning	41 042	43 764
Fastighetsförsäkring	41 818	40 492
Kabel-TV	31 550	39 532
Trägårdskostnader	2 068	11 538
Fastighetsavgift	96 930	127 198
Övriga driftskostnader	10 414	16 663
Telefon och porto	12 359	9 236
Energideklaration	0	14 375
Gemensamhetsanläggning	96 000	30 092
Bevakningskostnader	31 329	0
	2 247 563	1 064 380

Uppgifterna för gemensamhetsanläggningen 2024 inkluderar parkeringsavgifter som hänförs till tidigare räkenskapsår, vilket försvårar jämförelser mellan åren.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 894	16 000
Förvaltningskostnader avt	42 432	40 008
Konsultkostnader	0	6 944
Övrig administration	17 721	18 974
Summa	71 047	81 926

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	26 000	8 000
Vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	20 918	16 260
Extraarbete	10 000	0
Totalt	92 918	60 260

Utbetalt arvode 2023 uppgår till 26 tkr enligt stämmobeslut. Tidigare års periodisering påverkar kostnaden för 2023.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 560 262	12 560 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 560 262	12 560 262
Ingående avskrivningar	-4 123 923	-4 043 923
Årets avskrivningar	-80 000	-80 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 203 923	-4 123 923
Utgående redovisat värde	8 356 339	8 436 339
Taxeringsvärden byggnader	16 590 000	16 590 000
Taxeringsvärden mark	8 717 000	8 717 000
Totalt	25 307 000	25 307 000
Bokfört värde byggnader	6 956 339	7 036 338
Bokfört värde mark	1 400 000	1 400 000
Totalt	8 356 339	8 436 338

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 851	41 818
Ekonomisk förvaltning	12 096	11 733
Parkeringskostnader	6 000	0
Underhåll	50 163	0
Tele 2	8 818	0
Övrigt	155	0
Totalt	122 083	53 551

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,51	2025-01-24	2 520 000
Swedbank	3,4	2025-03-28	2 630 000
Summa			5 150 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 150 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 5 150 000kr om fem år. Föreningen genomför extraamorteringar när tillfälle ges.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	4 232	18 815
Revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	0	7 414
Lokalvård	3 555	0
El	9 683	11 533
Fjärrvärme	48 324	49 803
Arvoden	0	26 000
Förskottsbetalda årsavgifter	128 250	114 440
Övrigt	8 428	8 428
Underhåll	0	18 622
Renhållning	3 614	3 717
Parkering 2023	0	20 693
Påminnelseavgifter	360	120
	216 446	289 585

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 445 000	6 445 000
Totalt	6 445 000	6 445 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Ove Eriksson
Ordförande

Barbro Eriksson
Ledamot

Karl-Åke Lidström
Ledamot

Inga-Lill Sverkström
Ledamot

Camilla Neidre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Anna-Kajsa Scholder
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(147136 byte)
SHA-512: 832afe93d503a422c9828c9e45b0821b9d5b3
461ef163e74cee7e36be225251f5c384467f7b80cee110
7c16d6497f98354750de4b3744d46196d9b2272dcbbc6

Underskrifter

2025-04-30 13:23:59 (CET)



Anna-Kajsa Scholder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 09:32:17 (CET)



Barbro Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 18:28:54 (CET)



Camilla Marlene Neidre

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:22:23 (CET)



Ingall Täljedal Sverkström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-01 14:47:22 (CET)



Jan-Ove Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:03:37 (CET)



Karl-Åke Lidström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 10:47:07 (CET)



Stefan Mott

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:

9a8c4abdc8783dda503449246c759ef0a081daefa29b9ec60916406bbebc8824b9bdfb627270264cbee7b21b11c7ea52ab9f88bac400499c17c49834fb176e55



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.