

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Fören  
Org nr: 773200-3376



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Fören får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ett högre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 401 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fören 2 i Karlstads kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 108 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Inom föreningen finns 107 parkeringsplatser varav 12 är utrustade för elbils-laddning. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Näbbgatan 2 - 6 samt Tullhusgatan 12 - 40 i Karlstad.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Karlstads kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2027-12-31 med en årlig avgäld på 374 068 kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	54
4 rum och kök	54

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Lokaler	5
Parkeringsplatser	107
Gästlägenhet	1
Gym med bastu	1

Total tomtarea 19 997 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 9 774 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 107 876 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 876 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 313 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 219 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 322 tkr (33 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 322 tkr (33 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Balkongreovering	2002
Miljöstation	2010
Motorvärmare	2010
Värmeanläggning	2010
Relining av stammar	2011
Gym och bastu	2015
Två grillplatser med fasta grillplatser	2015
Målning av hussocklar	2015
Målning av trapphus samt byte av handledare	2016
Fortsatt byte av belysning i trapphus	2016
Ventilationsarbeten i vissa lokaler.	2016
Gästlägenhet	2017
Byte av handledare i trapphus	2017
Ventilationsaggregat	2018
Nya rabatter – kantsten samt renovering av källarfönster	2019
Ny fläkt i tvättstuga, porttelefon, underhåll källarfönster samt asfalteringsarbeten	2020
Målning av staket samt byte av dörr	2021
Fågelskydd balkonger	2022
Ny tvättmaskin samt arbete med cykelgarage	2023

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Nytt lekhus	55 191
Ny belysning vid stora parkeringen samt nytt vattenmätarkoppel	262 711
Bostäder, avjämning golv	20 083
Nya syrenträd	<u>9 443</u>
Summa	<u>347 428</u>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Olsson	Ordförande	2025
Sara Kvarnlöf	Ledamot	2025
Gabre Runelid	Ledamot	2026
Lena Agnred	Ledamot	2026
Christina Ahlberg	Ledamot	2026

  

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kasper Norling	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Mats Rudqvist	Förtroendevald revisor	2025

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Johansson	2025
Eva Berg	2025

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Petter Österlund	2025
Lisbeth Hjortsberg	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat utbyggnad av laddplaster för elbilar. I den pågående etappen ingår 36 laddpunkter. När allt är klart finns totalt 48 laddpunkter för elbils-laddning inom föreningen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en mindre förlust. Det beror främst på årets underhåll med 347 tkr. Då föreningen har ett positivt totalt eget kapital och en betryggande likviditet bedömer styrelsen inte att förlusten får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen ser därmed inga hinder för föreningen att fullgöra sina åtaganden de närmaste åren.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 4 % 2025-03-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 468 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 454	5 257	5 009	4 849	4 899
Resultat efter finansiella poster*	-275	333	132	185	600
Årets resultat	-275	333	132	185	600
Balansomslutning	16 253	16 808	17 122	16 927	16 708
Soliditet %*	54	52	49	49	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	82	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	517	452	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	185	168	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	318	318	-	-	-
Sparande kr/kvm*	62	115	-	-	-
Ränta kr/kvm	30	25	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	687	687	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	716	-	-	-
Räntekänslighet %*	1,4	1,6	-	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 308 834	3 106 298	3 991 203	332 739
Disposition enl. årsstämmbeslut			332 739	-332 739
Reservering underhållsfond		321 900	-321 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-347 428	347 428	
Årets resultat				-275 499
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 308 834</b>	<b>3 080 770</b>	<b>4 349 470</b>	<b>-275 499</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 323 942
Årets resultat	-275 499
Årets fondreservering enligt stadgarna	-321 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 428
<b>Summa</b>	<b>4 073 972</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 073 972**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 5 453 691	5 257 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3 23 895	145 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>5 477 587</b>	<b>5 402 222</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -4 454 042	-3 213 759
Övriga externa kostnader	Not 5 -216 518	-844 324
Personalkostnader	Not 6 -191 793	-197 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -676 903	-652 357
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 539 257</b>	<b>-4 908 333</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-61 670</b>	<b>493 889</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 89 070	82 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9 -302 899	-243 642
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-213 829</b>	<b>-161 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-275 499</b>	<b>332 739</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-275 499</b>	<b>332 739</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	10 277 096	10 776 822
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 020 135	2 197 312
Pågående nyanläggningar	Not 12	681 929	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 979 160</b>	<b>12 974 134</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 979 160</b>	<b>12 974 134</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 490	0
Övriga fordringar	Not 14	173 554	471 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	410 595	237 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>590 639</b>	<b>709 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 683 692	3 124 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 683 692</b>	<b>3 124 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 154 273</b>	<b>3 834 191</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 253 490</b>	<b>16 808 325</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 308 834	1 308 834	
Fond för yttre underhåll	3 080 770	3 106 298	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 389 604</b>	<b>4 415 132</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 349 470	3 991 203	
Årets resultat	-275 499	332 739	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 073 972</b>	<b>4 323 942</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 463 576</b>	<b>8 739 074</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	256 938	242 643
Skatteskulder	Not 19	64 360	353 184
Övriga skulder	Not 20	49 629	166 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	418 988	307 096
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 789 915</b>	<b>8 069 251</b>	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 253 490</b>	<b>16 808 325</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-61 670	493 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	676 903	652 357
	<b>615 233</b>	<b>1 146 246</b>
Erhållen ränta	84 098	82 492
Erlagd ränta	-316 790	-199 823
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>382 541</b>	<b>1 028 915</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	117 341	-251 770
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-259 214	303 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>240 668</b>	<b>1 080 878</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-681 929	-444 124
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-681 929</b>	<b>-444 124</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-441 262	-363 246
Likvida medel vid årets början	3 124 953	3 488 199
Likvida medel vid årets slut	2 683 692	3 124 953
Kassa och Bank BR	2 683 692	3 124 953

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25- 50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	10 – 20
Markanläggningar	Linjär	20 - 60
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5 - 10

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 571 784	4 415 327
Hyror, parkering	243 839	232 810
Hyror, lokaler	154 688	174 242
Hyror, övriga	4 002	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 685	0
Rabatter	-600	0
Elavgifter	490 193	8 873
Sophämningsavgifter	1 400	415 172
Övriga ersättningar ( pant- och överlåtelseavg samt gästlägenhet )	38 072	35 707
Fakturerade kostnader ( påminnelseavgifter )	0	800
Övriga sidointäkter	0	6 127
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-31 919
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 453 691</b>	<b>5 257 137</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Erhållna statliga bidrag	0	145 085
Övriga rörelseintäkter	23 895	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>23 895</b>	<b>145 085</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Underhåll	-347 428	-135 533
Reparationer	-313 365	-203 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 800	-180 372
Tomträttsavgäld	-374 068	-374 068
Försäkringspremier	-110 291	-104 934
Kabel- och digital-TV	-289 405	-93 838
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 304	0
Serviceavtal	-31 268	0
Obligatoriska besiktningar	-106 688	0
Bevakningskostnader	0	-4 088
Övriga utgifter, köpta tjänster	-77 778	-69 081
Snö- och halkbekämpning	-187 294	-81 340
Drift och förbrukning, övrigt	-64 481	-14 793
Förbrukningsinventarier	-60 575	-5 980
Frakter och transporter	-145	-111
Vatten	-417 920	-277 784
Fastighetsel	-367 788	-674 991
Uppvärmning	-899 679	-692 391
Sophantering och återvinning	-166 136	-168 090
Förvaltningsarvode drift	-448 430	-133 075
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 454 042</b>	<b>-3 213 759</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-128 625	-388 727
Lokalkostnader	-800	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-8 899
Resekostnader	0	-939
IT-kostnader	-3 230	-231 979
Arvode, yrkesrevisorer	-24 316	-27 500
Övriga försäljningskostnader	0	606
Övriga förvaltningskostnader	-16 781	-56 173
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 893	0
Kontorsmateriel	-7 440	-998
Telefon och porto	-5 700	-3 576
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-8 150	-8 150
Konsultarvoden	0	-48 394
Bankkostnader	-8 515	-11 792
Övriga externa kostnader	0	-57 613
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-216 518</b>	<b>-844 324</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 235	-98 130
Sammanträdesarvoden	-41 895	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 500	-68 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 977
Övriga personalkostnader	-10 196	0
Sociala kostnader	-26 967	-29 087
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-191 793</b>	<b>-197 893</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-200 128	-200 128
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-217 856
Avskrivning Markanläggningar	-81 740	-81 741
Avskrivningar tillkommande utgifter	-217 857	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 422	-152 632
Avskrivning Installationer	-151 756	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-676 903</b>	<b>-652 357</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	82 414
Ränteintäkter från likviditetsplacering	88 753	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	0
Övriga ränteintäkter	0	78
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>89 070</b>	<b>82 492</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-295 742	-243 174
Övriga räntekostnader	-7 157	-469
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-302 899</b>	<b>-243 642</b>

**Not 10 Byggnader**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 123 164	10 123 164
Standardförbättringar	13 826 000	13 826 000
Markanläggning	1 288 104	1 288 104
	<b>25 237 268</b>	<b>25 237 268</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>25 237 268</b>	<b>25 237 268</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 330 642	-6 130 514
Standardförbättringar	-7 665 915	-7 448 059
Markanläggning	-463 888	-382 147
	<b>-14 460 445</b>	<b>-13 960 720</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-200 128	-200 128
Årets avskrivning standardförbättring	-217 857	-217 856
Årets avskrivning markanläggning	-81 740	-81 741
	<b>-499 725</b>	<b>-499 725</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 960 170</b>	<b>-14 460 445</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 277 098</b>	<b>10 776 823</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 592 394	3 792 522
Standardförbättring	5 942 228	6 160 085
Markanläggning	742 476	824 216
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	876 000	876 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>107 876 000</b>	<b>107 876 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>76 876 000</i>	<i>76 876 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	856 374	833 000
Installationer	2 747 989	2 327 239
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 604 363</b>	<b>3 160 239</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Installationer	0	444 124
<b>Summa årets anskaffning</b>	<b>0</b>	<b>444 124</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-791 928	-791 053
Installationer	-615 123	-463 366
	<b>-1 407 051</b>	<b>-1 254 419</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier	-25 422	-875
Installationer	-151 756	-151 757
	<b>-177 178</b>	<b>-152 632</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier	-817 350	-791 928
Installationer	-766 879	-615 123
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 584 229</b>	<b>-1 407 051</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 020 134</b>	<b>2 197 312</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	39 024	41 072
Installationer	1 981 110	2 156 240

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning	681 929	0
<b>Summa pågående nyanläggningar vid årets slut</b>	<b>681 929</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4 895	0
Kundfordringar	1 595	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 490</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattefordringar	0	344 489
Skattekonto	284	0
Momsfordringar	173 270	0
Andra kortfristiga fordringar	0	126 908
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>173 554</b>	<b>471 397</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	4 973	0
Förutbetalda försäkringspremier	37 211	0
Förutbetalda driftkostnader	11 300	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 705	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 972	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	796	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 121	237 841
Förutbetald tomträtsavgäld	93 517	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>410 595</b>	<b>237 841</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Bankmedel	2 423 613	505 328
Transaktionskonto	260 079	2 619 625
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 683 692</b>	<b>3 124 953</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inteckningslån	7 000 000	7 000 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,48%	2025-04-15	7 000 000	0	0	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>

Föreningens lån är för tillfället amorteringsfritt. Enligt styrelsebeslut kommer en amortering att göras om 1 000 000 vid villkorsändringsdagen 2025-04-15. Ingen kapitalbindningstid på lånet. Lånet löper tills vidare och förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Leverantörsskulder	247 006	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 932	242 643
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>256 938</b>	<b>242 643</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skatteskulder	64 360	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	353 184
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>64 360</b>	<b>353 184</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skuld för moms	-3 294	158 686
Skuld sociala avgifter och skatter	52 923	1 411
Skuld till medlemmar	0	6 231
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 629</b>	<b>166 328</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	52 750	66 641
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 875	0
Upplupna elkostnader	69 735	0
Upplupna värmekostnader	123 894	0
Upplupna kostnader för renhållning	13 030	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	240 455
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	149 393	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>418 988</b>	<b>307 096</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	9 551 000	9 551 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Karlstad den dag som framgår av digital signering

---

Daniel Olsson

---

Lena Agnred

---

Sara Kvarnlöf

---

Gabre Runelid

---

Christina Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

---

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Lorka revision AB

---

Mats Rudqvist  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	4 454 042	3 213 759
Övriga externa kostnader	216 518	844 324
Personalkostnader	191 793	197 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	676 903	652 357
Finansiella poster	213 829	161 151
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 753 085</b>	<b>5 069 483</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2024	2023
Städ, utgift för materialinköp	1 752	0
Fastighetsskötsel grund	159 318	3 594
Fastighetsskötsel extra	15 059	91 559
Utemiljö grund	0	37 526
Utemiljö extra	37 250	0
Systematiskt brandskyddsarbete	6 304	0
Serviceavtal	31 268	0
Städ grund	175 682	0
Städ extra	15 246	396
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	106 688	0
Bevakningskostnader	0	4 088
Övriga utgifter för köpta tjänster	77 778	69 081
Snö- och halkbekämpning	187 294	81 340
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	9 444	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	26 207
Rep utgift mtrl inköp markytor	47 822	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	14 621
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	159 462
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 716	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 721	0
Rep install utg för köpta tj Värme	7 869	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 341	0
Rep install utg för köpta tj El	111 782	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	7 547	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 020	0
Rep huskropp utg för köpta tj	3 233	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 743	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	22 007	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	48 180	0
Övriga Reparationer	0	3 000
Försäkringsskador	2 940	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	55 191	0
UH bostäder utg för köpta tj Golv	20 083	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	135 533
UH installationer utg för köpta tj Värme	196 302	0
UH installationer utg för köpta tj El	66 409	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	9 443	0
Fastighetsel	367 788	674 991
Fjärrvärme	899 679	692 391
Vatten	417 920	277 784
Avfallshantering	166 136	168 090
Fastighetsförsäkring	110 291	104 934
Tomträttsavgälder	374 068	374 068
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	289 405	93 838
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	38 685	0
Underhållsplanering	5 438	0
Övriga fastighetskostnader	64 681	14 793
Fastighetsskatt	184 800	180 372
Förbrukningsinventarier	52 701	0
Förbrukningsmaterial	7 874	5 980
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	111
Övriga kostnader för frakter och transporter	145	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 454 042</b>	<b>3 213 759</b>

---

# Brf Fören

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Fören i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539667237

## Dokument

### Årsredovisning (9)

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2025-02-20 10:46:14 CET (+0100) av Torbjörn

Jonsson (TJ)

Färdigställt 2025-02-23 07:47:43 CET (+0100)

## Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

## Signerare

christina ahlberg (ca)

tinaahlberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NINNI CHRISTINA AHLBERG"

Signerade 2025-02-20 15:12:54 CET (+0100)

gabre runelid (gr)

grunelid@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRE RUNELID"

Signerade 2025-02-20 11:10:05 CET (+0100)

daniel olsson (do)

daniel1984olsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Daniel Olsson"

Signerade 2025-02-20 17:41:23 CET (+0100)

lena agnred (la)

lenaagnred@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Birgitta Agnred"

Signerade 2025-02-20 13:36:26 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557539667237

sara kvarnlöf (sk)  
sara.kvarnlof@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARA KVARNLÖF"  
Signerade 2025-02-21 08:06:45 CET (+0100)

petr rosengren (pr)  
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Åke Peter Rosengren"  
Signerade 2025-02-23 07:47:43 CET (+0100)

mats rudqvist (mr)  
mats.rudqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS RUDQVIST"  
Signerade 2025-02-21 16:17:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fören, org. nr 773200-3376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 juni 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fören för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Ordinarie årsstämma har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång i enlighet 6 kap. 9 § Föreningslagen.

Karlstad den -2025

Peter Rosengren  
Auktoriserad revisor  
Lorka Revision AB

Mats Rundqvist  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557539797178

## Dokument

**RB Bostadsrättsföreningen Fören**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-02-21 12:33:42 CET (+0100) av Torbjörn*

*Jonsson (TJ)*

*Färdigställt 2025-02-23 07:51:32 CET (+0100)*

## Initierare

**Torbjörn Jonsson (TJ)**

Riksbyggen

*torbjorn.jonsson@riksbyggen.se*

## Signerare

**mats rudqvist (mr)**

*mats.rudqvist@telia.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"MATS RUDQVIST"*

*Signerade 2025-02-21 16:19:04 CET (+0100)*

**peter rosengren (pr)**

*peter.rosengren@lorka.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl*

*Åke Peter Rosengren"*

*Signerade 2025-02-23 07:51:32 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

