

Årsredovisning

för

Brf Klaran 3

769639-4316

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Klaran 3 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

Bostadsrättsföreningen Klaran 3 registrerades 2021-01-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Karlstad Krattan 1-9 på vilken man under 2022/2023 uppför nio parhus i två plan, med två lägenheter i respektive hus, totalt 18 lägenheter. Fastigheten är belägen i Karlstad. Husen är fördelade enligt följande:

8 parhus bestående av 16 lägenheter, 112 kvm per lägenhet.

1 parhus bestående av 2 lägenheter, 94 kvm per lägenhet.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening per 2024-12-31 med hänsyn till att alla lägenheter har tillträtts med minst 60% fysiska medlemmar.

Då föreningens fastighet är färdigställd 2023 ser styrelsen inte att något större underhåll kommer att behöva göras under närmsta åren.

Föreningens stadgar registrerades 2021-01-29.

Fastighetsförsäkring finns tecknad via Länsförsäkringar Bergslagen.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Då styrelsen ännu inte upprättat någon underhållsplan så görs avsättning till yttre fond i enlighet med ekonomisk plan.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-28 haft följande sammansättning:

Linette Von Bergen	Ledamot	Ordförande (avgått)
Nathalia Kullander	Ledamot	Ny ordförande
Delal Demirkiran	Ledamot	
Beatrice Åkersten	Ledamot	
Matilda Granander	Ledamot	
Ida Eriksson	Ledamot	
Joakim Pettersson	Suppleant	
Adam Johansson	Suppleant	
Halil Ibrahim Demirpacalar	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Under året har interimsstyrelsen lämnat över styrelsearbetet till nuvarande styrelse som består av boende i föreningen. Interimsstyrelsen satt från projektets början fram till årsstämman 2024-05-28.

Under året har ordförande Linette Von Bergen avgått på egen begäran. Ny ordförande är Nathalia Kullander.

Arvode till styrelsen har ej utgått. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Revisorer

Elinor Sandberg	Ordinarie
-----------------	-----------

Valberedning

Mikael Viklander
Andreas Helgesson
Viktor Lennartsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Örebro enligt nuvarande stadgar. Då fastigheten är belägen i Karlstad kommer sätet ändras till Karlstad vid antagande av nya stadgar 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2024 bytt ekonomisk förvaltare. Avtal för ekonomisk förvaltning finns nu tecknat med Vänerförvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2024. Genomsnittlig årsavgift är ca 522 kr per m². Avgiften höjs med 8% från och med 2025-01-01.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2023. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år fr o m 2023 (2023-2038).

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	1 098	148
Resultat efter finansiella poster	-1 412	-1 113
Soliditet (%)	67,8	65,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	521	75
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 333	13 400
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 333	13 400
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	5
Räntekänslighet (%)	25,6	179,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	23	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,6	13,1

Medlemmarna flyttade in i etapper under 2023. Att jämföra de två åren med varandra blir därför missvisande. Föreningen har även bytt förvaltare under 2024 vilket gör det svårt att jämföra de två åren med varandra.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för 2024 till följd av höga räntekostnader på låneskulden. De höga avskrivningarna är också en orsak till det negativa resultatet. Styrelsen bedömer dock att föreningens ekonomi är tillfredsställande med en god likviditet och att föreningen kommer kunna fullfölja sina åtaganden i fortsättningen. Räntekompensationen som föreningen har i nuläget löper ut i oktober 2025. När räntekompensationen löper ut kommer styrelsen göra en bedömning om avgiften behöver justeras för att täcka upp räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	59 995 000			-1 113 248	58 881 752
Disposition av föregående års resultat:			-1 113 248	1 113 248	0
enligt stadgarna		33 000	-33 000		0
Årets resultat				-1 411 604	-1 411 604
Eget kapital 2024-12-31	59 995 000	33 000	-1 146 248	-1 411 604	57 470 148

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 146 248
årets förlust	-1 411 604
	-2 557 852

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl.ekonomisk plan	79 000
i ny räkning överföres	-2 636 852
	-2 557 852

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 098 032	147 677
Övriga rörelseintäkter	3	643 407	975 756
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 741 439	1 123 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-253 320	-21 224
Övriga externa kostnader	5	-79 114	-911 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 612 756	-1 122 677
Summa rörelsekostnader		-1 945 190	-2 055 481
Rörelseresultat		-203 751	-932 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 687	3 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 230 540	-184 374
Summa finansiella poster		-1 207 853	-181 200
Resultat efter finansiella poster		-1 411 604	-1 113 248
Resultat före skatt		-1 411 604	-1 113 248
Årets resultat		-1 411 604	-1 113 248

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	83 741 567	85 354 323
Summa materiella anläggningstillgångar		83 741 567	85 354 323
Summa anläggningstillgångar		83 741 567	85 354 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 274	989 605
Övriga fordringar		5 332	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 496	36 061
Summa kortfristiga fordringar		65 102	1 025 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		909 594	3 312 614
Summa kassa och bank		909 594	3 312 614
Summa omsättningstillgångar		974 696	4 338 280
SUMMA TILLGÅNGAR		84 716 263	89 692 603

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 995 000	59 995 000
Fond för yttre underhåll		33 000	0
Summa bundet eget kapital		60 028 000	59 995 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 146 248	0
Årets resultat		-1 411 604	-1 113 248
Summa fritt eget kapital		-2 557 852	-1 113 248
Summa eget kapital		57 470 148	58 881 752
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	26 399 340
Summa långfristiga skulder		0	26 399 340
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 399 340	132 660
Leverantörsskulder		54 014	2 541 027
Skatteskulder		19 100	19 100
Övriga skulder		0	132 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		773 661	1 585 923
Summa kortfristiga skulder		27 246 115	4 411 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 716 263	89 692 603

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-203 751	-1 113 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 612 756	1 122 677
Erhållen ränta		22 687	0
Erlagd ränta		-1 128 243	0
Betald skatt		0	19 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		303 449	28 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		985 330	-989 605
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 767	-36 061
Förändring av leverantörsskulder		-2 487 013	1 691 965
Förändring av kortfristiga skulder		-1 047 358	1 564 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 270 359	2 259 501
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-45 111 308
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-45 111 308
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-13 845 914
Amortering av lån		-132 660	0
Erhållna medlemmsinsatser		0	59 995 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-132 660	46 149 086
Årets kassaflöde		-2 403 019	3 297 279
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 312 614	15 335
Likvida medel vid årets slut		909 595	3 312 614

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader skrivs av 10-100 år.

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten i framtiden värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr och ingen uppskjuten skatt redovisas.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser. Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 032 506	147 677
Kallvatten, vidarefakturerat medlemmar	65 525	0
	1 098 031	147 677

I föreningens årsavgifter ingår kabel-TV samt bredband. Medlemmarna tecknar egna avtal för el och fjärrvärme.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Räntekompensation från byggherre	637 045	94 207
Övrigt	6 362	881 549
	643 407	975 756

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten	99 450	0
Sophämtning (renhållning)	49 493	6 957
Kabel-TV & bredband	54 796	7 347
Fastighetsförsäkring	49 581	6 920
	253 320	21 224

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	10 000	12 000
Förvaltningskostnader avt	3 137	0
Förvaltningskostnader bes	17 318	0
Redovisningstjänster	37 300	18 032
Bankkostnader	1 907	0
Övrig administration	2 079	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	802	0
Vidarefaktureras	6 571	881 548
	79 114	911 580

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 159 174	5 672 749
Omklassificeringar		55 486 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 159 174	61 159 174
Ingående avskrivningar	-1 122 677	
Årets avskrivningar	-1 612 756	-1 122 677
	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 735 433	-1 122 677
Ingående uppskrivningar	25 317 826	24 206 595
Årets uppskrivningar		1 111 231
Utgående ackumulerade uppskrivningar	25 317 826	25 317 826
Utgående redovisat värde	83 741 567	85 354 323
Taxeringsvärden byggnader	34 803 000	34 803 000
Taxeringsvärden mark	10 012 000	10 012 000
	44 815 000	44 815 000
Bokfört värde byggnader	72 247 566	73 860 322
Bokfört värde mark	11 494 001	11 494 001
	83 741 567	85 354 323

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Amorteringar	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,65	2025-10-30	132 660	26 399 340
			132 660	26 399 340
Avgår kortfristig del				-26 399 340
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga lånets amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 25 736 040 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 532 000	26 532 000
	26 532 000	26 532 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Nathalia Kullander
Ordförande

Delal Demirkiran
Ledamot

Beatrice Åkersten
Ledamot

Matilda Granander
Ledamot

Ida Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elinor Sandberg
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(151205 byte)

SHA-512: 3f8fd5e45958aeace0f9caceb6ab62f7770c
7df7816caf3d907e29e0aa43611a6f9a9cf5bf8959e916
22a06c7aae1eb83f92056cec369edd3d463bf355784ab

Underskrifter

2025-03-13 12:29:12 (CET)



Beatrice Åkersten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-13 10:27:19 (CET)



Delal Demirkiran

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-13 12:07:09 (CET)



Ida Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 12:16:16 (CET)



Matilda Granander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-14 17:09:49 (CET)



Nathalia Kullander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 12:37:10 (CET)



Elinor Sandberg

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:

f5cb15c521607cf739c59c60b8a95617d54314cb87cee6805d6908fe4feca819a4da3a92d0b5d72e7dc77c3d6b2596c4c39ac3a3de155e8036a9c84f68f01a0b



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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Klaran 3, org nr 769639-4316

Undertecknad, vald till revisor av årsmötet, har granskat BRF Klaran 3 förvaltning, räkenskaper och bokslut för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Jag finner ej anledning till någon anmärkning, varför jag tillstyrker till årsmötet att balansräkningen och resultaträkningen fastställs samt att styrelsen i sin helhet beviljas ansvarsfrihet för verksamheten under år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Karlstad 2025-03-07

Elinor Sandberg, lekmannarevisor.

Följande handlingar har undertecknats den 7 mars 2025



Revisionsberättelse.pdf

(92057 byte)

SHA-512: 1c2d033fa2ff3e70fa90f1b86ee328aaf145c
393f37f1f0af4124a93ffabd6bb9197f8c6da06135e1da
74d96dd898ac74db1afb22b0daf56222a97724622d05b

Underskrifter

2025-03-07 08:59:09 (CET)



Elinor Sandberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 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:

184221ac2e404fe246efa4c8c647eb1fee9615dcc6dbc051b65098ce39fd4771a890b5ae5988b29f3b7bcc92cb407e9269bc34d90f5957d7887b0c3af94596f
d



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.