

Årsredovisning
för
Brf Svarvaremästaren
773200-0182
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Svarvaremästaren 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 hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Svarvaren 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrätter, samt 11 garage. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

21 st 2 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 758 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningen har en upprättad underhållsplan på 50 år, från 2022 till och med 2072.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Bredablick förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-21 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Torbjörn Lundkvist	Ledamot	Ordförande
Eva Evers	Ledamot	Vice ordförande
Eva Palmqvist	Ledamot	Avgång 2025-01-01
Linus Höglund	Ledamot	Sekreterare
Martin Bodin	Ledamot	
Martin Edås	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft flera informella träffar.

Arvode till styrelsen har utgått med 35 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
LR-Revision

Ordinarie
Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-07.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har under året genomfört relining till en kostnad om 401 tkr. I övrigt har styrelsen inget att rapportera.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret till följd av föreningens kostnader för fastighetsunderhåll.

Trots årets förlust bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Fr.om. 2024-01-01 höjdes avgifterna med 5%. Genomsnittlig avgift var ca. 538 kr per m2.
Från och med 2025-01-01 höjdes avgifterna med 7%.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1962. Kommunal fastighetsavgift skall utgå med 1 630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 074	1 005	964	926
Resultat efter finansiella poster	-352	-288	-213	146
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	538	505	490	483
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,4	88,3	89,3	91,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 146	1 064	865	892
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 146	1 064	865	892
Räntekänslighet (%)	2,1	2,1	1,8	1,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	104	81	157
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	175	178	175
Balansomslutning	2 670	3 235	2 759	2 963
Soliditet (%)	14,8	23,1	37,5	42,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	943 589	0	164 494	-73 700	-288 072	746 311
Disposition av föregående års resultat				-288 072	288 072	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			98 965	-98 965		0
Årets resultat					-351 752	-351 752
Eget kapital 2024-12-31	943 589	0	263 459	-460 737	-351 752	394 559

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-460 737
Årets resultat	-351 752
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-812 489

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så	
reservering fond för yttre underhåll	98 965
att i ny räkning överföres	-911 454

Att balansera i ny räkning	-812 489
-----------------------------------	-----------------

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder	2	1 073 579	1 004 802
Övriga rörelseintäkter		7 926	0
Summa rörelseintäkter		1 081 505	1 004 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 158 547	-1 072 064
Övriga externa kostnader	4	-85 346	-71 024
Personalkostnader och arvoden	5	-43 027	-42 284
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-74 925	-74 925
Summa rörelsekostnader		-1 361 845	-1 260 297
Resultat före finansiella poster		-280 340	-255 495
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	119
Räntekostnader för fastighetslån		-71 515	-32 696
Summa finansiella poster		-71 412	-32 577
Resultat efter finansiella poster		-351 752	-288 072
Årets resultat		-351 752	-288 072

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	358 040	388 040
Fastighetsförbättringar	7	415 382	435 382
Fönsterrenovering	8	1 307 248	1 323 248
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 775	35 700

Summa materiella anläggningstillgångar

2 107 445

2 182 370

Summa anläggningstillgångar

2 107 445

2 182 370

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar		8 581	13 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	95 883	46 260

Summa kortfristiga fordringar

105 897

59 644

<i>Kassa och bank</i>			
Bank		456 912	992 838

Summa omsättningstillgångar

562 809

1 052 482

SUMMA TILLGÅNGAR

2 670 254

3 234 852

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

943 589

943 589

Fond för yttre underhåll

263 459

164 494

Summa bundet eget kapital

1 207 048

1 108 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-460 737

-73 700

Årets resultat

-351 752

-288 072

Summa eget kapital

394 559

746 311

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11

1 958 000

396 000

Summa långfristiga skulder

1 958 000

396 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

56 000

1 474 000

Leverantörsskulder

119 519

86 674

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

46 502

445 034

Förskottsbet årsavgifter

95 674

86 833

Summa kortfristiga skulder

317 695

2 092 541

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 670 254

3 234 852

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-351 752	-288 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		74 925	74 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-276 827	-213 147
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 433	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-49 624	14 276
Förändring av leverantörsskulder		32 846	17 574
Förändring av kortfristiga skulder		-384 888	393 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-679 926	212 340
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-44 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-44 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-78 000	-50 000
Upptagna lån		222 000	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		144 000	350 000
Årets kassaflöde		-535 926	517 715
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		992 838	475 124
Likvida medel vid årets slut		456 912	992 839

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

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 på 58 år.

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

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. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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 kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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	945 144	886 950
Hyror bostäder	1 016	2 862
Hyror garage och parkeringsplatser	127 399	114 992
Summa	1 073 559	1 004 804

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Renovering och underhåll	422 608	396 710
Fastighetsskötsel	104 153	98 375
Lokalvård	28 289	30 498
El	53 513	38 849
Fjärrvärme	229 128	215 195
Vatten och avlopp	59 348	54 026
Sophämtning (renhållning)	44 514	49 922
Snöröjning & sandning	33 993	25 626
Fastighetsförsäkring	34 507	39 704
Bevakningskostnader	9 591	9 056
Kabel tv kostnad	46 776	44 514
Trädgårdskostnader	0	4 148
Fastighetsavgift	54 190	44 583
Diverse övr kostnader	31 942	7 858
Obligatorisk vent. kontroll	0	13 000
Förbrukningsinventarier	5 995	0
Summa	1 158 547	1 072 064

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	10 939	10 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	54 676	51 552
Övrigt	19 731	9 472
Summa	85 346	71 024

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	8 027	7 284
Summa	43 027	42 284

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 840 545	1 840 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 840 545	1 840 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 452 505	-1 422 505
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 482 505	-1 452 505
Utgående redovisat värde	358 040	388 040
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	13 768 000	13 768 000
Taxeringsvärden mark	6 025 000	6 025 000
Summa	19 793 000	19 793 000
Bokfört värde byggnader	253 690	283 690
Bokfört värde mark	104 350	104 350
Summa	358 040	388 040

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 060 382	1 060 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 060 382	1 060 382
Ingående ackumulerade avskrivningar	-625 000	-605 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645 000	-625 000
Utgående redovisat värde	415 382	435 382

Not 8 Fönsterrenovering

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 722 853	1 722 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 722 853	1 722 853
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399 605	-383 605
Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 605	-399 605
Utgående redovisat värde	1 307 248	1 323 248

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	44 625	
Inköp	0	44 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 625	44 625
Ingående avskrivningar	-8 925	0
Årets avskrivningar	-8 925	-8 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 850	-8 925
Utgående redovisat värde	26 775	35 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 630	19 772
VFAB	15 263	14 794
Fastighetsskötsel	32 188	0
Tele 2	11 751	11 694
Bevakningskostnader	10 180	0
Upplupen ränta	2 655	0
Övrigt	3 216	0
	95 883	46 260

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	2,95	2028-09-30	1 624 000
Handelsbanken	4,85	2026-09-01	390 000
Totalt			2 014 000

Kortfristig del av långfristig skuld 56 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 1 734 000 kr om fem år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	0	0
El	6 539	5 202
Fjärrvärme	30 112	34 431
Renhållning	3 988	4 240
Fastighetsskatt	4 107	4 077
Snöröjning	0	8 573
Upplupna räntor	1 576	1 773
Fastighetsskötsel	0	713
Underhåll av fastigheten	0	386 025
Övrigt	180	0
	46 502	445 034

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 028 000	1 763 400
Summa	2 028 000	1 763 400

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Lundkvist
Ordförande

Linus Höglund
Ledamot

Martin Bodin
Ledamot

Eva Evers
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



Årsredovisning - 24 för sign.pdf

(152855 byte)
SHA-512: 8356f708308858aa0c1da32be1c3ae3d9c418
fc9a6d6383a4bc3dcd3efc88a2290c6e5d9d9fa2bb646c
88cfc68de8c9894cc00cf4b2e1dccba1bffc1bc3bb78

Underskrifter

2025-04-24 13:07:47 (CET)



Eva Evers

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 17:59:58 (CET)



Linus Christoffer Lennart Höglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-28 23:16:12 (CET)



Martin Claes Henrik Bodin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 14:58:09 (CET)



Torbjörn Karl Axel Lundkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 11:30:03 (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:
1962bfd3c3a7c35c1e26898659f40119450ff039bd3a27e3ac1c14c8a65a96768e5bedd89205a96397f9108d6db9bf88d9d8b890b823ccc05f37cea16c27c9f3



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.