

Årsredovisning för

Brf Uret 7

769624-7951

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
FF-Fastighetsservice AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uret 7, 769624-7951 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Snöröjningen har under året utförts av Bredablick samt HSB.

Vid årets slut var medlemsantalet 16 st fördelade på 12 st lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde inkl styrelseansvar och bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Karlstad.

En underhållsplan finns men inte helt uppdaterad. Styrelsen kommer att titta på att göra en uppdatering av denna när ekonomin tillåter det.

Styrelsen

Ordförande	Sandra Hallander
Ledamot	Emil Perkovic
Ledamot	Emma Hedge

Suppleant	Johanna Larsson
	Karin Lindell

Revisor	Jens Forneng,
	LR Nolér AB

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

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit i 11 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2024-06-24.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Uret 7
Adress:	Lignellsgatan 15 A-B 654 63 Karlstad
Byggår:	1946
Taxeringsvärde:	9 004 000 kr varav byggnadsvärde 6 079 000kr
Lägenhetsfördelning:	12 lägenheter fördelade i en huskropp på tre våningsplan
Total boyta:	940 m ² varav 825 m ² upplåten bostadsrätt
Fastighetens areal:	2 151 m ² mark av äganderätt
Lägenhetsfördelning	
3 rum och kök	12 st
P-platser	12 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Månadsavgifterna höjdes med från och med 1 januari 2024 med 15 % vilket motsvarade 684 kr per månad. Den nya basavgiften blir därmed 5594 kr per månad. Avgiftshöjningen på parkeringen höjdes med 30 kr per månad. Då den nya parkeringsavgiften blev då 250 kr per månad.

- En bostadsrättsinnehavare fick vattenläckage i sin lägenhet (trappuppgång A). Föreningen fick stå för en viss del av kostnaden, den del som föreningen har ansvar för enligt stadgarna.

- Reservdel till en av föreningens tvättmaskiner

- Företaget Höjdens spol- och avloppsteknik: Inspekterat med kamera, spolat och filmat 2 spygatter och 2 golvbrunnar.

- Företaget Puts och tegel: Har åtgärdat en spricka ovanför en lucka på fasaden. Samt sprickorna vid entréerna A och B.

-Lagning staket

-Hyreslägenheten: badrummet har renoverats och är klart. Det har även sätts in nya termostater i hyreslägenheten då alla har bytts på grund av att de var för gamla.

-Pågående skärmtak både A och B sidan, ovanför trappnedgångarna som fortsätter även under 2025.

Övrigt :

- Tecknat avtal med HSB för snöröjning och sagt upp kontraktet med Bredablick

- Tecknat avtal med HSB som blir vår ekonomiska förvaltare. Har sagt upp avtalet med FF-fastighetsservice. Avtalet med FF-fastighetsservice upphör (2025-07-01) och HSB tar över (2025-07-01).

- Föreningen har tagit ett lån för underhåll (skärmtak, renovering i badrummet (hyreslägenheten) och laga sprickorna). De lån som föreningen har haft tidigare, 4 st, har tillsammans med det nya lånet slagits ihop och blivit 2 lån istället via föreningens bank Swedbank.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 120 000	1 340 000	185 000	-2 157 169	-43 088
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-43 088	43 088
Fondavsättning enligt stämmobeslut			25 000	-25 000	
Årets resultat					-382 360
Vid årets slut	6 120 000	1 340 000	210 000	-2 225 257	-382 360

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	855 244	745 275	745 782	673 736	689 062
Resultat efter finansiella poster	-382 360	-43 088	116 894	-2 375	-462 723
Resultat i % av nettoomsättningen	-44,7	-5,8	15,7	-0,4	-67,2
Soliditet, %	35,7	38,3	38,1	37,3	37
Årsavg andel i % av total rörelseintäkt		78	75		
Balansomslutning	14 189 526	14 204 779	14 393 827	14 408 141	14 511 786

Nyckeltal i kr/m²

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	839	704	659	617	617
Skuldsättning totalt	9 350	9 139	9 296	9 453	9 582
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	10 654	10 412	10 592		
Sparande	23	118	284		
Räntekänslighet	11	13	13		
Energikostnad	243	215			
Elkostnad			27	35	33
Värmekostnad			142	146	135
Vattenkostnad			31	39	39

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror framförallt på de ökade räntekostnaderna och underhåll. Föreningen har beslutat om att höja avgifterna med ytterligare 5% från 1 januari 2025 för att få ett bättre resultat 2025. Lånen läggs om precis efter årskiftet där de fyra lånen blir ihopslagna till två lån och räntan har blivit 3,54% på det ena lånet som är bundet på 2 år samt 3,785% på det andra lånet som ligger som rörligt. Detta kommer att innebära lägre kostnadsräntor kommande år. Styrelsen kommer att se över avgifterna ytterligare för kommande år.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-2 225 258
årets resultat	-382 360
Totalt	-2 607 618

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt underhållsplan	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	25 000
uttag ur fond för fastighetsunderhåll	-62 500
balanseras i ny räkning	-2 570 118
Summa	-2 607 618

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	855 244	745 275
Övriga rörelseintäkter		26 875	-
Summa rörelseintäkter		882 119	745 275
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-694 695	-385 182
Personalkostnader	4	-26 284	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-142 597	-150 192
Summa rörelsekostnader		-863 576	-548 516
Rörelseresultat		18 543	196 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		678	580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 581	-240 427
Summa finansiella poster		-400 903	-239 847
Resultat efter finansiella poster		-382 360	-43 088
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-382 360	-43 088
Skatter			
Årets resultat		-382 360	-43 088

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 672 873	13 815 470
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 672 873	13 815 470
Summa anläggningstillgångar		13 672 873	13 815 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225	5 000
Övriga fordringar		2 376	3 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 093	17 383
Summa kortfristiga fordringar		20 694	25 797
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		495 959	363 512
Summa kassa och bank		495 959	363 512
Summa omsättningstillgångar		516 653	389 309
SUMMA TILLGÅNGAR		14 189 526	14 204 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser	7	6 120 000	6 120 000
Upplåtelseavgifter		1 340 000	1 340 000
Fond fastighetsunderhåll		210 000	185 000
Summa bundet eget kapital		7 670 000	7 645 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 225 258	-2 157 170
Årets resultat		-382 360	-43 088
Summa fritt eget kapital		-2 607 618	-2 200 258
Summa eget kapital		5 062 382	5 444 742
Långfristiga skulder			
Reverslån	9	535 000	535 000
Summa långfristiga skulder		535 000	535 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 254 323	8 055 212
Leverantörsskulder		41 682	43 251
Skatteskulder		2 608	2 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	293 531	124 404
Summa kortfristiga skulder		8 592 144	8 225 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 189 526	14 204 779

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-382 360	-43 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	142 597	150 192
	-239 763	107 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-239 763	107 104
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 104	-1 848
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	167 996	1 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 663	107 148
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	310 000	
Amortering av låneskulder	-110 889	-147 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199 111	-147 852
Årets kassaflöde	132 448	-40 704
Likvida medel vid årets början	363 511	404 215
Likvida medel vid årets slut	495 959	363 511

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	142 597	150 192
	142 597	150 192

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar .
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkong	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter	755 160	633 209
Avgiftsförluster	-62 930	-52 767
Hysesintäkter	77 088	77 088
Lokalhyror	13 200	13 170
Bilplatshyror med el	26 548	28 380
Balkong	46 200	46 200
Öresutjämning	-22	-5
	855 244	745 275

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Drift- och övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	29 678	25 498
Värme	152 382	137 013
Vatten och avlopp	45 904	39 831
Renhållning, sophantering	15 373	16 320
Snöröjning	29 829	17 520
Fastighetsskötsel inhyrd	-	17 119
Försäkringsskador	66 098	-
Reparation och underhåll	28 305	23 426
Övriga driftskostnader	2 584	7 303
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	20 350	19 858
Fastighetsförsäkringar	20 649	20 261
Bredband Telefoni Fiber	3 800	5 701
Planerat underhåll	220 344	3 941
Övriga föreningskostnader	4 080	1 025
Administrationskostnader	37 771	35 389
Extern revisionskostnad	14 500	12 000
Bankkostnader	3 048	2 977
Summa	694 695	385 182

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	20 000	10 000
Sociala kostnader	6 284	3 142
	26 284	13 142

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 032 006	15 032 006
	15 032 006	15 032 006
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 216 536	-1 073 939
-Årets avskrivning enligt plan	-142 597	-142 597
	-1 359 133	-1 216 536
Redovisat värde vid årets slut	13 672 873	13 815 470
Bokfört värde byggnader	10 629 075	10 771 672
Bokfört värde mark	3 043 798	3 043 798
	13 672 873	13 815 470

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 875	75 875
Vid årets slut	75 875	75 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 875	-68 280
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-7 595
Vid årets slut	-75 875	-75 875
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Insatser

	2024-12-31	2023-12-31
Värde insatser enligt ekonomisk plan	6 655 000	6 655 000
Värde ej sålda bostadsätter enligt ekonomisk plan (daterad 2012)	-535 000	-535 000
	6 120 000	6 120 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank hypotek 520	2025-01-28	4,143%	1 914 323	1 995 212
Swedbank hypotek 546	2025-01-28	4,183%	1 600 000	1 600 000
Swedbank hypotek 553	2025-02-28	3,834%	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek 639	2024-03-28	4,880%	-	1 460 000
Swedbank hypotek 783	2025-02-25	3,8%	1 740 000	-
			8 254 323	8 055 212
Varav kortfristig del 1 år				
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			-8 254 323	-8 055 212
Kvarstående långfristig del			-	-
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-	-
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 550 000	8 550 000
Summa ställda säkerheter	8 550 000	8 550 000

Not 9 Reverslån

Fordringsägare	Avser lägenhet	Ränta	2024-12-31
Fastigheten Klockan 7 HB	15 A 1001	Ref.ränta + 2,5%	535 000
			535 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	40 214	21 248
Förutbetalda intäkter	70 284	55 789
Felinbetalningar	-	14 730
Övriga upplupna kostnader	183 033	32 637
	293 531	124 404

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna från och med den 1 januari år 2025 höjdes med basavgiften med 5 % vilket motsvarar 262 kr per månad. Den nya basavgiften blir därmed 5856 kr per månad inklusive balkongtillägg. Ingen avgiftshöjning görs för parkeringarna från 1 januari år 2025.

Fortsättningen är att åtgärda ett element i hallen som inte fungerar och se över temperaturen i hyreslägenheten eftersom hyresgästen klagar på att det är kallt i lägenheten. Samt att planen är att se till att hyresgästföreningen ska komma och göra en bedömning i hyreslägenheten så att man kan höja hyran. Skärmtaken ovanför trappnedgångarna, kommer att göras färdigt. Samt förbereda inför övergång till HSB.

Underskrifter

Karlstad 2025

Sandra Hallander
Styrelseordförande

Emil Perkovic

Emma Hedge

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

Jens Forneng
LR Noler AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 juni 2025



1194 Brf Uret 7, ÅR 250616.pdf
(108875 byte)
SHA-512: c90260fc2e2f6b457d3a2c143d8b22f34a95b
1ce623d21096dbbed9972554e911ac4043bc0720a2233f
d10ee09e31042c7d66de8306a13605fa04e6e4fb155c1

Underskrifter

2025-06-16 15:47:41 (CET)



Elisabeth Sandra Therése Hallander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-16 16:39:07 (CET)



Emil Perkovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-16 16:19:46 (CET)



Emma Charlotta Elenstrand Hedge

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-06-17 15:55:59 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



1194 Brf Uret 7, 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:
7835f4738524ebe2a378e2ff786fd97570efb24d3f25dc737b081401a11b88282597db98be58b79f9d7f94c98ce97b0a44cb795ad539ce847a7b3b41a2985fa
f



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.