

Årsredovisning
för
Brf Björken i Karlstad

773200-1230

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Björken i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Björken 11 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Björken 11 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus (A och B) med totalt 30 bostadsrätter. Dessutom finns sju garage och fem bilplatser. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Hus A, i tre våningar, innehåller nio bostadslägenheter. Hus B, i fem våningar med hiss, innehåller 21 bostadslägenheter.

Den totala boytan är 2 098 kvm.

Föreningens adress är Regementsgatan 1 (hus A) och Sandbäcksgatan 21 (hus B).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Om föreningen har en upprättad underhållsfond kan istället avsättning till fond göras enligt plan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

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.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2024-04-16 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Håkan Persson	Ledamot	Ordförande
Oscar Skoglund	Ledamot	Vice ordförande
Annika Nystrand	Ledamot	Sekreterare
Mårten Larsson	Ledamot	
Inger Kuylenstierna	Ledamot	
Kasper Övelius	Suppleant	
Ola Olsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 59 474 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
Margareta Bjurklo
Lena Brehmer

Lorka Revison AB
Intern revisor
Suppleant

Valberedning

Lovisa Sonesson
Eva Wedin

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Oscar Skoglund.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-27.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under året

Energideklarationen omgjord från E till C.

Hydrobarriärer inköpta till fördämning vid eventuell översvämning.

Radonmätning gjord alla lgh ligger under gränsvärdet och är registrerat av Karlstad Kommun.

Utbyte av belysning i skyddsrum/förråd på Regementsgatan och även i värmecentral på Sandbäcksgatan.

Gruppavtal tecknat med Tele2 för bredband som ingår i avgiften en höjning gjordes med 105 kr/månad from 2024-10-01.

Sagt upp kålet för tidningsreturer och ombesörjer detta själva i föreningen.

Avloppsspölning vid stopp i en stam utfört av Höjdens.

Bytt från Bredablick till Karlstad Energi för underhåll / service av värmecentralen.

Vattenskada i en lgh reglerat av försäkringsbolaget olika kostnader delades på den boende och föreningen.

Amorterat av 250000 kr på gammalt befintligt lån ej balkonglån.

Inköp av 2 st tvättmaskiner som gick sönder.

Relining av 1 st avloppsstam som missats vid tidigare relining, avser bjälklag skyddsrum på Regementsgatan. Ytterligare en kommer göras i början av 2025.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2024-04-01, men genomfördes 2024-07-01. Genomsnittlig årsavgift är 491 kr per m2. Det har under 2023 tillkommit en balkongavgift som medlemmarna betalar baserat på balkongens storlek, 649 kr/månad respektive 449 kr/månad. Det har fr o m 2024-10-01 tillkommit en avgift på 105 kr/månad för bredband.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1959 och beskattas med 1630 kr per bostadslägenhet alt. 0,3% av taxeringsvärdet (32 400 000) . Det lägsta av dessa värden.

Statlig fastighetsskatt lokaler

Till lokaler räknas föreningens garage. Skatten är 1% av riktvärdet (337 000 kr), dvs. 3 370 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 287	1 252	1 064	1 050
Resultat efter finansiella poster	-138	-167	-1 761	57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	491	478	476	469
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,1	80,2	93,8	93,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 224	2 376	2 407	274
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 224	2 376	2 407	274
Sparande per kvm (kr/kvm)	100	120	54	120
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	156	169	159
Räntekänslighet (%)	4,5	5,0	5,1	0,6
Balansomslutning	5 878	6 232	7 365	3 686
Soliditet (%)	12,6	14,1	14,2	76,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde för året. Styrelsen ser aktivt över avgiftsuttaget och ökade avgifterna i oktober 2024. Styrelsen bedömer att årets förlust inte får några direkta konsekvenser för föreningen. Föreningen har en betryggande soliditet. Föreningen beräknar därmed kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde och lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	92 570	1 096 880	97 218	-239 987	-167 239	879 442
Disposition av föregående års resultat:				-167 239	167 239	0
Förändring yttrefond			97 000	-97 000		0
Årets resultat					-138 464	-138 464
Eget kapital 2024-12-31	92 570	1 096 880	194 218	-504 226	-138 464	740 978

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-504 226
årets förlust	-138 464
	-642 690

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	97 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-739 690
	-642 690

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 287 494	1 251 892
Övriga rörelseintäkter		13 012	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 300 506	1 251 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-825 555	-832 170
Övriga externa kostnader	4	-108 251	-95 426
Personalkostnader	5	-114 192	-85 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 344	-183 344
Summa rörelsekostnader		-1 231 342	-1 196 484
Rörelseresultat		69 164	55 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 628	-222 684
Summa finansiella poster		-207 628	-222 647
Resultat efter finansiella poster		-138 464	-167 239
Resultat före skatt		-138 464	-167 239
Årets resultat		-138 464	-167 239

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 123 720	5 307 064
Summa materiella anläggningstillgångar		5 123 720	5 307 064
Summa anläggningstillgångar		5 123 720	5 307 064
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		6 469	1 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	102 619	87 127
Summa kortfristiga fordringar		109 661	88 701
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		644 140	836 259
Summa kassa och bank		644 140	836 259
Summa omsättningstillgångar		753 801	924 960
SUMMA TILLGÅNGAR		5 877 521	6 232 024

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 189 450	1 189 450
Fond för yttre underhåll		194 218	97 218
Summa bundet eget kapital		1 383 668	1 286 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-504 226	-239 987
Årets resultat		-138 464	-167 239
Summa fritt eget kapital		-642 690	-407 226
Summa eget kapital		740 978	879 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 665 716	4 984 312
Inre fond medlemmar		19 348	19 348
Leverantörsskulder		293 329	167 118
Skatteskulder		3 196	5 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 954	176 564
Summa kortfristiga skulder		5 136 543	5 352 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 877 521	6 232 024

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-138 464	-167 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		183 344	183 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 880	16 105
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 431	-35 065
Förändring av leverantörsskulder		126 211	54 803
Förändring av kortfristiga skulder		-21 610	-958 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 477	-922 572
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-318 596	-64 846
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-318 596	-64 846
Årets kassaflöde		-192 119	-987 418
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		836 259	1 823 677
Likvida medel vid årets slut		644 140	836 259

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på 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

Linjär avskrivning görs.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.
Tillämpade avskrivningstid;20-60 år.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 029 263	1 003 524
Hyror garage och parkeringsplatser	74 946	65 078
Balkongavgift	183 286	183 290
	1 287 495	1 251 892

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	83 796	79 952
Reparation och underhåll	165 168	49 664
Balkongrenovering	0	156 250
Hiss	8 016	9 995
El	40 662	46 835
Vatten	85 384	68 984
Renhållning	42 518	40 460
Fastighetsförsäkring	20 600	18 936
Kabel-tv	43 612	33 204
Fjärrvärme	227 133	211 904
Fastighetsskatt	52 270	51 040
Snöröjning	29 585	36 442
Bevakning	7 279	0
Övriga driftskostnader	18 874	27 810
Trädgård	658	694
	825 555	832 170

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	54 464	51 352
Revision	9 250	10 307
Konsultkostnader	2 612	10 688
Övrigt	41 925	23 079
Summa	108 251	95 426

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	59 474	40 950
Vicevärsarvode	26 250	24 150
Sociala kostnader	26 368	20 044
Extraarbete i föreningen, Fora & Revisionsarvode(intern)	2 100	400
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	114 192	85 544

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 943 591	8 943 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 943 591	8 943 591
Ingående avskrivningar	-3 636 527	-3 453 183
Årets avskrivningar	-183 344	-183 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 819 871	-3 636 527
Utgående redovisat värde	5 123 720	5 307 064
Taxeringsvärden byggnader	20 582 000	20 582 000
Taxeringsvärden mark	11 824 000	11 824 000
Summa	32 406 000	32 406 000
Bokfört värde byggnader	4 960 277	5 143 621
Bokfört värde mark	163 443	163 443
Summa	5 123 720	5 307 064

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	22 632	20 600
Tele 2	17 952	8 554
Telia Sonera	3 746	2 434
Bevakning	7 995	7 279
Ekonomisk förvaltning	14 741	14 741
Fastighetsskötsel	12 344	20 949
Bostadsrätterna	0	5 070
Amortering	23 209	7 500
	102 619	87 127

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,95	2025-01-13	259 466
Handelsbanken	3,9	2025-01-24	1 466 250
Handelsbanken	3,9	2025-01-02	1 470 000
Handelsbanken	3,45	2025-03-17	1 470 000
Summa			4 665 716
Kortfristig del av långfristig skuld			4 665 716
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 4 341 000kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	0	9 103
Förskottsbetalda avgifter	102 232	96 718
Revisionsarvoden	8 500	8 500
Arvoden inkl. socialaavgifter	0	5 324
El	4 569	4 918
Fjärrvärme dec	30 941	33 811
Renhållning	3 746	3 560
Övrigt	4 486	3 987
Snöröjning	0	10 463
Påminnelseavgifter	480	180
	154 954	176 564

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 070 000	5 070 000
	5 070 000	5 070 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Persson
Ordförande

Inger Kuylenstierna
Ledamot

Mårten Larsson
Ledamot

Annika Nystrand
Ledamot

Oscar Skoglund
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Margareta Bjurklo
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2025



ÅR björken - för sign.pdf

(148235 byte)

SHA-512: ce62b1fdcbe40f429bb5624bbbbed5cf7599
ec1eb4e8fc0c01af286611a3541a332c88ad6044b633d5
4540f03a184eb2bb458c8a22a266736c3877aaa5ea1cb

Underskrifter

2025-03-04 15:11:58 (CET)



Håkan Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 07:32:21 (CET)



Annika Nystrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 08:13:32 (CET)



Inger Kuylenstierna

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-16 18:12:56 (CET)



Mårten Ulf Hugo Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-16 18:13:54 (CET)



Oscar Skoglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 10:22:35 (CET)



Inga Margareta Bjurklo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 06:47:25 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

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:

92ac86c055daee4632508b9bc550cca70544216a5d57a11b88b8978b7830eac2a144179b5347bc72be36a8c7d9a042c403efdd21a9ab6866437b8c8e7378c00e



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.