

Årsredovisning
för
Brf Nattviolen 15

773200-0315

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Nattviolen 15 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

Verksamheten

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Nattviolen 15, Karlstad består av ett flerbostadshus med totalt 19 bostadsrättslägenheter samt två hyresrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning brf:

2 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

3st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1 362 kvm för bostadsrätterna och 156 kvm för hyresrätterna.

Till varje bostadsrätt hör två vinds/källar-förråd. Medlemmar och hyresgäster disponerar en tvättstuga, ett relaxrum med bastu och dusch samt ett gästrum med köksdel och tillhörande toalett. Föreningen förfogar även över fyra garageplatser och nio parkeringsplatser.

Fastighetens totala area (Atemp) är 1 978 m² och tomten som ägs av föreningen har en area på 2 674 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland där även bostadsrättsförsäkring ingår för alla medlemmar. Föreningens fastighet är byggd 1955-1956. Värde år 1955.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar enligt föreningens underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2023.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-03-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Conny Persson	Ordförande
Anna Denholm Hessel	Ledamot
Carina Honkanen	Ledamot
Andreas Angbrant	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 18 400 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Stefan Mott	LR Revision
Malin Svensson	Internrevisor

Valberedning

Helena Skoglund	Sammanställande
Lena Jerkeby	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2023.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har sedan 1 september 2020 avtal med FF Fastighetsservice för snöröjning, gräsklippning, lokalsvård och ett nytt jouravtal. Övrig teknisk förvaltning ansvarar styrelsen för. Vid föreningens två städdagar har föreningens medlemmar medverkat i praktisk fastighetsskötsel inom och utomhus

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har totalt en överlåtelse skett. Samtliga hyresrätter är uthyrda. Föreningen har vid årets slut 22 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För år 2024 har styrelsen ingenting att rapportera.

Tidigare år har större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Nytt tak, solceller samt renovering av hyreslägenhet. Framtagning av ny underhållsplan
2022	Uppsättning av nödskyltar
2022	Målning av trapphus
2021	Nytt portkodssystem utan nycklar
2021	Rökgasfläktar
2021	Hobbyrum i källaren
2020	Nya termostater i alla lägenheter
2019	Ny bergvärmepump
2018-2020	Mekanisk frånluftsventilation och nya Allians köksfläktar
2017	Installation av uppkopplade innegivare i alla lägenheter, uppkoppling av fjärrvärme
2015	Nytt gästrum med köksdel
2015	Förbättrad belysning utomhus och i källaren
2014	Renovering av Relax
2013	Ny plåt på takkupor, skorstenar och ventilationstrummor
2009	Relining av stammar och nya badrum
2007	Installation av kommunal fjärrvärme som samkörs med bergvärme
2004	Nya balkonger (förutom två som installerades 2012)

Fastighetens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar 2024 ett negativt resultat om till följd av årets ökade räntekostnader. Föreningen ser aktivt över avgiftsuttaget och beräknar att 2025 års kassaflöde kommer vara positivt. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 13% under andra kvartalet 2024.

Fastighets avgift

Fastigheten har värde år 1955. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1630 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 124	979	892	848
Resultat efter finansiella poster	-91	-2 393	-165	6
Balansomslutning	3 886	4 298	3 955	4 197
Soliditet (%)	-58,8	-51,0	5,1	8,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	614	550	500	473
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 887	3 953	2 355	2 421
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 332	4 405	2 625	2 698
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	-15	117	184
Räntekänslighet (%)	7,1	8,0	5,3	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	228	212	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,3	73,5	75,7	75,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 125	445 124	-292 854	-2 393 342	-2 192 947
Uttag yttre fond		-445 000	445 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 393 342	2 393 342	0
Årets resultat				-91 163	-91 163
Belopp vid årets utgång	48 125	124	-2 241 196	-91 163	-2 284 110

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 241 196
årets förlust	-91 163
	-2 332 359

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-371 000
i ny räkning överföres	-1 961 359
	-2 332 359

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 123 699	979 048
Övriga rörelseintäkter		84 114	38 534
Summa rörelseintäkter		1 207 813	1 017 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-742 469	-2 837 076
Övriga externa kostnader	4	-96 755	-197 477
Personalkostnader	5	-23 574	-23 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-158 485	-154 465
Summa rörelsekostnader		-1 021 283	-3 212 150
Rörelseresultat		186 530	-2 194 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 796	-198 901
Summa finansiella poster		-277 693	-198 774
Resultat efter finansiella poster		-91 163	-2 393 342
Årets resultat		-91 163	-2 393 342

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 839 603	2 967 852
Byggnadsinventarier	7	510 264	460 108
Summa materiella anläggningstillgångar		3 349 867	3 427 960
Summa anläggningstillgångar		3 349 867	3 427 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 594	0
Övriga fordringar		15 643	7 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 680	39 893
Summa kortfristiga fordringar		58 917	46 905
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		477 283	823 388
Summa kassa och bank		477 283	823 388
Summa omsättningstillgångar		536 200	870 293
SUMMA TILLGÅNGAR		3 886 067	4 298 253

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 125	48 125
Fond för yttre underhåll		124	445 124
Summa bundet eget kapital		48 249	493 249
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 241 196	-292 854
Årets resultat		-91 163	-2 393 342
Summa fritt eget kapital		-2 332 359	-2 686 196
Summa eget kapital		-2 284 110	-2 192 947
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 900 000	6 000 000
Leverantörsskulder		100 735	119 295
Skatteskulder		796	1 195
Övriga skulder		319	-70 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	168 327	440 762
Summa kortfristiga skulder		6 170 177	6 491 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 886 067	4 298 253

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-91 163	-2 393 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		158 485	154 465
Övrigt		-9 030	692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		58 292	-2 238 185
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 594	0
Förändring av kortfristiga fordringar		4 214	-13 166
Förändring av leverantörsskulder		-18 560	72 727
Förändring av kortfristiga skulder		-202 065	238 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-165 713	-1 940 106
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-486 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-486 325
Finansieringsverksamheten			
Amortering/upptagna lån		-100 000	2 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	2 425 000
Årets kassaflöde		-265 713	-1 431
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		823 388	824 819
Likvida medel vid årets slut		557 675	823 388

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

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 100 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.

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 enligt punkt 6 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	836 556	748 431
Hyror bostäder	199 432	169 235
Bilplats/garage	36 062	28 300
Balkonger	15 609	14 922
Hyror garage och parkeringsplatser	36 040	18 160
	1 123 699	979 048

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	56 808	39 299
Lokalvård	32 388	31 421
Sotning	0	1 190
Reparation och underhåll	28 234	2 215 616
El	130 440	89 695
Fjärrvärme	101 645	171 579
Vatten & Avlopp	151 831	84 977
Renhållning	22 873	22 971
Snöröjning	24 377	19 850
Fastighetsförsäkring	30 493	32 304
TV, Bredband	68 940	64 920
Trädgårdskostnader	27 647	1 488
Fastighetsskatt	27 389	32 956
Div övriga kostnader	20 934	28 811
Filter, ventilation	18 471	0
	742 470	2 837 077

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	3 134	4 318
Revisionsarvode (extern)	12 450	11 250
Förvaltningskostnader avt	48 908	45 525
Konsultkostnader	3 450	56 490
Övrig administration	28 814	79 894
	96 756	197 477

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden	18 400	18 400
Sociala kostnader	4 674	4 732
Revision(intern)	500	0
Totalt	23 574	23 132

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 765 627	6 765 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 765 627	6 765 627
Ingående avskrivningar	-3 797 775	-3 669 526
Årets avskrivningar	-128 249	-128 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 926 024	-3 797 775
Utgående redovisat värde	2 839 603	2 967 852

Not 7 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	486 324	0
Inköp	80 392	486 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 716	486 324
Ingående avskrivningar	-26 216	0
Årets avskrivningar	-30 236	-26 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 452	-26 216
Utgående redovisat värde	510 264	460 108

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 014	5 424
Fastighetsskötsel	0	4 409
Ekonomisk förvaltning	13 610	13 196
Tele 2	17 056	16 864
	35 680	39 893

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,47	Rörligt	2 950 000
Swedbank	3,47	Rörligt	2 950 000
			5 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 900 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 100 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 5,4 mkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter	78 652	78 133
El	22 209	26 944
Fjärrvärme	11 174	15 746
Renhållning	1 885	1 951
Revision	10 000	10 000
Uppl ränta	18 788	27 232
Arbetsgivaravgifter löner december	4 674	0
Övrigt	2 924	2 680
Reparation och underhåll	0	278 017
Påminnelseavgifter	120	60
Styrelsearvode	17 900	0
	168 326	440 763

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Conny Persson
Ordförande

Anna Denholm Hessel
Ledamot

Carina Honkanen
Ledamot

Andreas Angbrant
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Malin Svensson
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 mars 2025



Årsredovisning 24 skickad till rev.pdf
(146393 byte)
SHA-512: b97c900dc7484bb72d32ccc68854b84b2c1de
6870e7512b086a95ca84d3b986add2858452a471e88010
40ba10a04bb8d8905cfd8ae5424f2c71bba663f5bad4a

Underskrifter

2025-02-26 11:28:59 (CET)



Conny Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-27 17:18:42 (CET)



Anna Sophie Hessel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-28 08:13:55 (CET)



Carina Honkanen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 11:05:46 (CET)



Andreas Angbrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 17:37:25 (CET)



Malin Katarina Kim Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-12 13:29:56 (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:

592ec5fbc05db990f52e97ec3727ade4e743b8923f162703d105b96c1b4808a3fce67cfc8fdc41df1c42b6033514a6b7799c4c33f918e8da295bbaf37212ba87



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.