

# Årsredovisning

för

## Brf Solliden

773200-0232

Räkenskapsåret

2024

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Solliden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Revisorn 20 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet i Karlstads kommun består av;

13 st 1 rum o kök  
38 st 2 rum och kök  
44 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
3 st uthyrda lokaler

Den totala boytan är 6 229 m<sup>2</sup>. Lokaler 245 m<sup>2</sup>. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

### Fastighetens tekniska status

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

Föreningen har en 10 årig underhållsplan upprättad 2024.

### Fastighetsförvaltning

Utföres av "byalaget". Gräsklippning av Fabi-fastighetstjänst. Lokalvård av Städtjänst i Värmland.

## Medlemsinformation

### Styrelse

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

Adrian Nilsson	Ledamot	Ordförande
Stefan Arvidsson	Ledamot	
Marie Brunzell	Ledamot	
Kenth Högberg	Ledamot	
Jennie Persson	Ledamot	
Kerstin Bergström	Suppleant	
Madelene Brunzell	Suppleant	
Simon Carlsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 95 450 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

#### **Revisorer**

Stefan Mott, LR Revision

Ordinarie

#### **Valberedning**

Kristopher Björklund

Per Hellström

#### **Anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 138 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har sedvanligt löpande underhåll genomförts. IMD-mätare har installerats, och varje medlem debiteras utifrån sin faktiska elförbrukning. I övrigt har styrelsen inga ytterligare rapportereringar.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen redovisar ett positivt resultat för 2024. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är också positivt, se kassaflödesanalys på sida 8. Under 2023 och 2024 har två avgiftsökningar skett.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 3% 1/1 -2024. Genomsnittlig avgift är 563 kr per m2.

#### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgift utgår med 0,3% på taxvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

#### **Ekonomisk förvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 895	3 694	3 442	3 443
Resultat efter finansiella poster	300	-186	-65	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	563	533	491	491
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 283	2 307	2 484	2 508
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 373	2 397	2 582	2 607
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	89	141	166
Räntekänslighet (%)	4,2	4,5	5,3	5,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	166	155	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	89,2	87,7	88,7
Soliditet (%)	22,0	21,0	14,0	14,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 433 500	1 710 727	1 112 266	170 210	-186 350	<b>4 240 353</b>
Disposition av föregående års resultat:				-186 350	186 350	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			352 000	-352 000		<b>0</b>
Årets resultat					300 008	<b>300 008</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 433 500</b>	<b>1 710 727</b>	<b>1 464 266</b>	<b>-368 140</b>	<b>300 008</b>	<b>4 540 361</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-368 140
årets vinst	300 008
	<b>-68 132</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	352 000
	-420 132
	<b>-68 132</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 895 483	3 693 915
Övriga rörelseintäkter	3	45 774	28 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 941 257</b>	<b>3 721 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 194 059	-2 398 502
Övriga externa kostnader	5	-231 433	-204 934
Personalkostnader	6	-183 881	-217 232
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-444 000	-440 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 053 373</b>	<b>-3 260 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>887 884</b>	<b>461 328</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 604	9 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-671 480	-656 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 876</b>	<b>-647 678</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 008</b>	<b>-186 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 008</b>	<b>-186 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>300 008</b>	<b>-186 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 147 337	17 391 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 147 337</b>	<b>17 391 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 147 337</b>	<b>17 391 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		338 426	33 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	224 318	197 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>563 317</b>	<b>230 822</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 894 528	2 551 010
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 894 528</b>	<b>2 551 010</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 457 845</b>	<b>2 781 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 605 182</b>	<b>20 173 169</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 433 500	1 433 500
Förlagsinsatser		1 710 727	1 710 727
Fond för yttre underhåll		1 464 266	1 112 266
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 608 493</b>	<b>4 256 493</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-368 140	170 210
Årets resultat		300 008	-186 350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 132</b>	<b>-16 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 540 361</b>	<b>4 240 353</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	0	6 195 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 195 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 782 630	8 737 302
Leverantörsskulder		680 998	361 617
Skatteskulder		3 719	1 135
Övriga skulder		61 593	64 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	535 881	572 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 064 821</b>	<b>9 737 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 605 182</b>	<b>20 173 169</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		300 008	-186 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		444 000	440 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>744 008</b>	<b>253 650</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-573	3 985
Förändring av kortfristiga fordringar		-329 338	-102 522
Förändring av leverantörsskulder		319 381	232 358
Förändring av kortfristiga skulder		-40 287	96 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>693 191</b>	<b>483 722</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-200 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		0	1 710 727
Amortering		-149 672	-1 149 754
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-149 672</b>	<b>560 973</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>343 519</b>	<b>1 044 695</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 551 010	1 506 314
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 894 529</b>	<b>2 551 009</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Fordringar

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

#### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### 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.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### 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	3 506 808	3 319 635
Hyror lokaler	226 617	217 072
Hyror garage och parkeringsplatser	162 058	157 209
	<b>3 895 483</b>	<b>3 693 916</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	20 329
Övriga intäkter	38 616	7 752
Återbäring LF	7 158	0
	<b>45 774</b>	<b>28 081</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Lokalvård bolag	100 611	95 240
Rep och underhåll	181 815	321 040
El	108 465	130 577
Värme	755 491	718 455
Vatten och avlopp	240 906	225 086
Renhållning	116 169	131 664
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	74 137	63 902
TV/Bredband	298 156	309 841
Trädgårdskostnader	27 715	69 639
Fastighetsskatt	193 120	195 695
Snöröjning	20 864	32 750
Bevakning	0	6 555
Övriga driftskostnader	68 269	51 410
Förbrukningsmaterial	8 343	6 397
Obligatorisk vent.kontroll	0	40 250
	<b>2 194 061</b>	<b>2 398 501</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	11 717	11 250
Förvaltningskostnader avt	106 616	98 435
Konsultkostnader	59 306	48 875
Övrig administration	53 794	46 374
<b>Summa</b>	<b>231 433</b>	<b>204 934</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	95 450	93 050
Löner	47 441	70 352
Bilersättning	484	1 610
Sociala kostnader, Fora, m.m.	40 506	52 220
<b>Totalt</b>	<b>183 881</b>	<b>217 232</b>

### Not 7 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 756 992	32 756 992
Inköp	200 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 956 992</b>	<b>32 756 992</b>
Ingående avskrivningar	-15 365 655	-14 925 655
Årets avskrivningar	-444 000	-440 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 809 655</b>	<b>-15 365 655</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 147 337</b>	<b>17 391 337</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 509 000	49 509 000
Taxeringsvärden mark	20 888 000	20 888 000
<b>Summa</b>	<b>70 397 000</b>	<b>70 397 000</b>
Bokfört värde byggnader	16 090 527	16 334 527
Bokfört värde mark	1 056 810	1 056 810
<b>Summa</b>	<b>17 147 337</b>	<b>17 391 337</b>

Räkenskapsår 2024 installerades IMD-mätare för 200 000 kr.

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	73 652	74 137
Tele 2	57 780	77 633
Vänerförvaltning AB	28 693	27 779
Upplupna ränteintäkter	7 028	8 233
Amortering	29 918	10 000
Bevakningskostnader	7 290	0
Energieffekt	12 187	0
Certego	7 769	0
	<b>224 317</b>	<b>197 782</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	4,61	2025-09-01	6 195 000
Handelsbanken	3,85	2025-01-13	1 000 000
Handelsbanken	3,77	2025-12-30	3 690 000
Handelsbanken	3,9	2025-01-30	3 897 630
<b>Summa</b>			<b>14 782 630</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 782 630
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>0</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca.14 034 000 kr om fem år.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	345 564	307 436
Upplupen ränta	38 977	102 270
Renhållning	8 977	10 379
Snöröjning	0	9 450
Fastighetsavgift	15 878	15 640
El	22 337	11 050
Fjärrvärme	102 349	115 821
Övriga poster	1 800	780
	<b>535 882</b>	<b>572 826</b>

### Not 9 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 854 000	17 854 000
	<b>17 854 000</b>	<b>17 854 000</b>

Brf Solliden  
Org.nr 773200-0232

13 (13)

Karlstad

Adrian Nilsson  
Ordförande

Kenth Högberg  
Ledamot

Stefan Arvidsson  
Ledamot

Marie Brunzell  
Ledamot

Jennie Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2025



Årsredovisning 2024 - för sign.pdf

(142624 byte)  
SHA-512: 2f148e10716d2ce72ad81bb395d6057738f2e  
2e68a6f1b603bf5198eb7182ade59a546955754d03652b  
72e469d043cd9fccfee5f9f073fd68b72645e2853d518

## Underskrifter

2025-05-10 17:02:48 (CET)



**Adrian Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 18:48:33 (CET)



**Jennie Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 13:48:00 (CET)



**Kenth Högberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 17:21:26 (CET)



**Marie Helene Brunzell**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 13:12:54 (CET)



**Stefan Arvidsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-11 20:15:52 (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:

f6887330118ec4e233ac854cb63dd6aeb935d635eec0e49c3004f7ae2a9af49347e0183a974fe6ee1b70587b4049e3c1ef2f1454d0ed22441fde71c6e0ba1f63



#### 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.