

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad

769609-3686

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 9 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 31 bostadsrätter.

### Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 912 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Fastigheten har värdeår 2004.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar §8 göras med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen innehar en underhållsplan som upprättades år 2021 av Sustend.

### 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 ordinarie föreningsstämma år 2023-11-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Marmon	Ordförande
Per-Olof Berg	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Birgitta Vestling	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden inkl.konstituerande. Arvode till styrelsen har utgått med 32 100 kronor exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring

tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Stefan Mott  
LR-Revision

Ordinarie  
Suppleant

### Valberedning

Gitta Brandt

### Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-11-27.

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Samfällighet

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, registrerad 2000-02-10 delägare i samfällighetsföreningen Vågmästaren, Karlstad. Andelstalet 7,75% redovisas i ändringsbeslut registrerat 2004-06-11 (31 av 400lgh).

Föreningen nominerar på föreningsstämma förslag till ledamot och suppleant i samfällighetsföreningens styrelse.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mätarbyte har gjorts, i övrigt har styrelsen ingenting att rapportera.

#### Föreningens ekonomi

##### Årsavgifter

Årsavgiften är oförändrad för räkenskapsåret. Under året har genomsnittlig avgift varit 722 kr/m<sup>2</sup>. Fr.o.m. 1/7-2023 höjdes avgifterna med 10%.

##### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2004. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
Nettoomsättning	2 228	2 059	1 979	1 820
Resultat efter finansiella poster	184	58	103	302
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	657	657	602
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 111	6 174	6 349	6 536
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 111	6 174	6 349	6 536
Sparande per kvm (kr/kvm)	243	199	261	263
Räntekänslighet (%)	8,5	9,4	9,7	10,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	162	180	159	128
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,3	92,9	96,6	96,3
Soliditet (%)	65,2	64,8	64,3	63,4
Balansomslutning	52 020	52 017	52 367	52 935

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2023-07-01	21 949 200	6 225 800	1 605 000	3 883 800	57 626	<b>33 721 426</b>
Disposition av föregående års resultat:				57 626	-57 626	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			150 000	-150 000		<b>0</b>
Årets resultat					184 980	<b>184 980</b>
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>21 949 200</b>	<b>6 225 800</b>	<b>1 755 000</b>	<b>3 791 426</b>	<b>184 980</b>	<b>33 906 406</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 791 426
Årets resultat	184 980
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>3 976 406</b>

### *Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så*

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att i ny räkning överföres	3 826 406
	<b>3 976 406</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 103 683	1 912 437
Övriga rörelseintäkter	3	124 535	146 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 228 218</b>	<b>2 058 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 034 393	-1 099 330
Övriga externa kostnader	5	-106 408	-154 690
Personalkostnader och arvoden	6	-37 943	-33 399
Avskrivningar		-400 000	-400 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 578 744</b>	<b>-1 687 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>649 474</b>	<b>371 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 678	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 172	-313 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 494</b>	<b>-313 504</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>184 980</b>	<b>57 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>184 980</b>	<b>57 626</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 022 000	51 422 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 022 000</b>	<b>51 422 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 022 000</b>	<b>51 422 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		670	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 806	112 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 476</b>	<b>112 769</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		876 598	482 370
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>876 598</b>	<b>482 370</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>998 074</b>	<b>595 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 020 074</b>	<b>52 017 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		28 175 000	28 175 000
Fond för yttre underhåll		1 755 000	1 605 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 930 000</b>	<b>29 780 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		3 791 426	3 883 801
Årets resultat		184 980	57 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 976 406</b>	<b>3 941 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 906 406</b>	<b>33 721 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 896 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 896 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 899 440	17 977 940
Förskott från kunder		5 298	0
Leverantörsskulder		101 397	37 058
Övriga kortfristiga skulder		778	23
Övriga skulder		10 019	10 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	200 736	270 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 217 668</b>	<b>18 295 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 020 074</b>	<b>52 017 139</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		184 980	57 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 000	400 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>584 980</b>	<b>457 626</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 953	-21 296
Förändring av leverantörsskulder		64 339	2 327
Förändring av kortfristiga skulder		-64 638	100 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>576 728</b>	<b>538 847</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-182 500	-509 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-182 500</b>	<b>-509 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>394 228</b>	<b>29 347</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		482 370	453 023
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>876 598</b>	<b>482 370</b>



## 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 årsredovisning.

#### 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 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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca. 128 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

Fastighetslån med förfallodag t.o.m. 2024-06-30 samt den del av övriga lån som amorteras t.o.m. 2024-06-30 redovisas som kortfristiga.

#### 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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	2 103 684 <b>2 103 684</b>	1 912 436 <b>1 912 436</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Eldebitering	96 960	96 960
Elavräkning	14 880	1 188
Övrigt	2	47 964
Försäkringsersättning	12 693	0
<b>Summa</b>	<b>124 535</b>	<b>146 112</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel avt	20 184	19 228
Lokalvård	50 280	56 000
Filter, ventilation och OVK	7 255	51 250
Reparation och underhåll	108 150	94 384
Hisskostnader	15 352	26 250
El	134 368	225 427
Fjärrvärme	248 933	220 971
Vatten och avlopp	88 232	79 051
Renhållning och sophämtning	39 524	39 453
Gemensamhetsanläggning	106 965	100 735
Fastighetsförsäkring	30 560	28 223
Bevakningskostnader	3 692	2 581
Kabel-tv	101 634	94 059
Fastighetsavgift	50 014	48 495
Diverse övriga kostnader	13 734	13 222
Fastighetsskötsel bes	15 515	0
	<b>1 034 392</b>	<b>1 099 329</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Revisionsarvode (extern)	13 175	0
Förvaltningskostnader avt	67 973	62 018
Konsultkostnader	0	68 263
Övrig administration	24 848	24 410
Förvaltningskostnader bes	412	0
<b>Summa</b>	<b>106 408</b>	<b>154 691</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Personalkostnader	32 100	33 399
Sociala kostnader	5 843	0
<b>Summa</b>	<b>37 943</b>	<b>33 399</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 300 000</b>	<b>57 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 878 000	-5 478 000
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 278 000</b>	<b>-5 878 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 022 000</b>	<b>51 422 000</b>
<b>Taxeringsvärde Vågmästaren 9</b>		
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
<b>Summa</b>	<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	44 931 175	45 331 175
Bokfört värde mark	6 090 825	6 090 825
<b>Summa</b>	<b>51 022 000</b>	<b>51 422 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsskötsel	5 166	4 926
Förutbetalda försäkringspremier	13 198	12 082
Vatten och avlopp	18 988	18 927
Renhållning	9 881	9 881
Gemensamhetsanläggning	26 742	26 741
Sappa	25 206	23 231
Ekonomisk förvaltning	17 994	15 993
Securitas	953	893
Upplupna ränteintäkter	2 678	0
	<b>120 806</b>	<b>112 674</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
SEB	3,77	2026-03-28	182 500	2 826 000
SEB	3,77	2026-03-28	0	5 450 000
SEB	3,53	2027-03-28	0	5 620 000
SEB	4,27	2025-06-28	0	3 899 440
<b>Summa</b>			<b>182 500</b>	<b>17 795 440</b>
Avgår kortfristig del				3 899 440
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>13 896 000</b>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 16 882 940 kr om fem år.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntor	3 760	50 049
Förskottsbetalda årsavgifter	168 323	173 660
Revisionsarvode	6 350	13 175
Lokalvård	0	8 984
El	8 863	12 219
Fjärrvärme	8 874	8 019
Fastighetsavgift	4 146	4 146
Övrigt	420	0
	<b>200 736</b>	<b>270 252</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	29 200 000	29 200 000
<b>Summa</b>	<b>29 200 000</b>	<b>29 200 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Marmon  
Ordförande

Per-Olof Berg  
Ledamot

Peter Grundström  
Ledamot

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

Stefan Mott  
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 november 2024



Oden 23-24 skickas för sign.pdf  
(143166 byte)  
SHA-512: 2c0a24955899486cf5bee5a963b3f8ab7b432  
ad1e61c8d79bfdce0be9e55446b32dbd91b65f544094b2  
c98c862e1d5898f9eca075191161e3e4d10d0e214fb64

## Underskrifter

2024-11-13 16:22:18 (CET)



**Per-Olof Axel Berg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-13 16:26:44 (CET)



**Anders Marmon**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-13 19:48:32 (CET)



**Peter Grundström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-14 07:08:33 (CET)



**Stefan Mott**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 23-24

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:  
7afb77dc929be38da2301ffb2cf788a3ba915d2a78d8dab1ce3078a89f2340cc55ec6d136e3a2049fa09ea5168d0b0401679dc080752f785db27e4213cf6acc  
a



### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.