

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad
769609-3686

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Oden, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 m².

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 2024-12-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Marmon	Ordförande
Per-Olof Berg	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Birgitta Vestling	Ledamot
Filip Blomqvist	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 33 900 kronor exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren
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 50 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 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

Runt årsskiftet drabbades föreningen av stillestånd på en av hissarna, vilket ledde till en större kostnad för reparation.

Taxorna för vatten och avlopp har ökat väsentligt under året och räntekostnaderna har varit högre än tidigare räkenskapsår.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 5%. Under året har genomsnittlig avgift varit 740 kr/m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2004. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	2 156	2 104	1 912	1 912
Resultat efter finansiella poster	-188	184	58	103
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	740	722	657	657
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 061	6 111	6 174	6 349
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 061	6 111	6 174	6 349
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	243	199	261
Räntekänslighet (%)	8,2	8,5	9,4	9,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	170	162	180	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,8	94,3	92,9	96,6
Soliditet (%)	65,2	65,2	64,8	64,3
Balansomslutning	51 711	52 020	52 017	52 367

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust på 188 tkr. Förlusten beror främst på en större hissreparation. Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-07-01	21 949 200	6 225 800	1 755 000	3 791 426	184 980	33 906 406
Disposition av föregående års resultat:				184 980	-184 980	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			150 000	-150 000		0
Årets resultat					-188 099	-188 099
Eget kapital 2025-06-30	21 949 200	6 225 800	1 905 000	3 826 406	-188 099	33 718 307

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 826 406
årets resultat	-188 099
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 638 307

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Reservering fond för yttre underhåll	144 000
Att i ny räkning överföres	3 494 307
	3 638 307

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 156 301	2 103 683
Övriga rörelseintäkter	3	106 415	124 535
Summa rörelseintäkter		2 262 716	2 228 218
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 270 901	-1 034 393
Övriga externa kostnader	5	-115 295	-106 408
Personalkostnader och arvoden	6	-29 189	-37 943
Avskrivningar		-400 000	-400 000
Summa rörelsekostnader		-1 815 385	-1 578 744
Rörelseresultat		447 331	649 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 670	2 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 100	-467 172
Summa finansiella poster		-635 430	-464 494
Resultat efter finansiella poster		-188 099	184 980
Årets resultat		-188 099	184 980

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 622 000	51 022 000
Summa materiella anläggningstillgångar		50 622 000	51 022 000
Summa anläggningstillgångar		50 622 000	51 022 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 478	670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 381	120 806
Summa kortfristiga fordringar		144 859	121 476
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		944 481	876 598
Summa kassa och bank		944 481	876 598
Summa omsättningstillgångar		1 089 340	998 074
SUMMA TILLGÅNGAR		51 711 340	52 020 074

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 175 000	28 175 000
Fond för yttre underhåll		1 905 000	1 755 000
Summa bundet eget kapital		30 080 000	29 930 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 826 406	3 791 426
Årets resultat		-188 099	184 980
Summa fritt eget kapital		3 638 307	3 976 406
Summa eget kapital		33 718 307	33 906 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 519 440	13 896 000
Summa långfristiga skulder		9 519 440	13 896 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 130 000	3 899 440
Förskott från kunder		0	5 298
Leverantörsskulder		113 117	101 397
Övriga kortfristiga skulder		2 502	778
Övriga skulder		0	10 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	227 974	200 736
Summa kortfristiga skulder		8 473 593	4 217 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 711 340	52 020 074

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-188 099	184 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 000	400 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		211 901	584 980
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 658	-7 953
Förändring av leverantörsskulder		11 720	64 339
Förändring av kortfristiga skulder		11 920	-64 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213 883	576 728
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-146 000	-182 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 000	-182 500
Årets kassaflöde		67 883	394 228
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		876 598	482 370
Likvida medel vid årets slut		944 481	876 598

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. 2026-06-30 samt den del av övriga lån som amorteras t.o.m. 2026-06-30 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	2 156 301 2 156 301	2 103 684 2 103 684

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Eldebitering	96 960	96 960
Elavräkning	-533	14 880
Övrigt	9 988	2
Försäkringsersättning	0	12 693
Summa	106 415	124 535

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel avt	23 062	20 184
Lokalvård	63 564	50 280
Filter, ventilation och OVK	0	7 255
Reparation och underhåll	88 492	108 150
Hisskostnader	192 632	15 352
El	124 067	134 368
Fjärrvärme	248 780	248 933
Vatten och avlopp	121 785	88 232
Renhållning och sophämtning	40 688	39 524
Gemensamhetsanläggning	114 322	106 965
Fastighetsförsäkring	32 897	30 560
Bevakningskostnader	4 966	3 692
Kabel-tv	107 327	101 634
Fastighetsavgift	53 444	50 014
Diverse övriga kostnader	12 490	13 734
Fastighetsskötsel bes	42 384	15 515
	1 270 900	1 034 392

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Revisionsarvode (extern)	11 494	13 175
Förvaltningskostnader avt	68 632	67 973
Övrig administration	26 993	24 848
Förvaltningskostnader bes	8 176	412
Summa	115 295	106 408

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Personalkostnader	33 900	32 100
Sociala kostnader	5 308	5 843
Övriga personalkostnader	-10 019	0
Summa	29 189	37 943

Övriga personalkostnader hänförs till bokföringsfel från räkenskapsår 2022-2023.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Ingående avskrivningar	-6 278 000	-5 878 000
Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 678 000	-6 278 000
Utgående redovisat värde	50 622 000	51 022 000
Taxeringsvärde Vågmästaren 9		
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
Summa	64 000 000	66 000 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	44 531 175	44 931 175
Bokfört värde mark	6 090 825	6 090 825
Summa	50 622 000	51 022 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsskötsel	13 844	5 166
Förutbetalda försäkringspremier	14 070	13 198
Vatten och avlopp	28 830	18 988
Renhållning	10 463	9 881
Gemensamhetsanläggning	30 419	26 742
Sappa	25 578	25 206
Ekonomisk förvaltning	18 572	17 994
Securitas	0	953
Upplupna ränteintäkter	1 605	2 678
	143 381	120 806

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
SEB	3,77	2026-03-28	146 000	2 680 000
SEB	3,77	2026-03-28		5 450 000
SEB	3,53	2027-03-28		5 620 000
SEB	2,44	2027-06-28		3 899 440
Summa			146 000	17 649 440
Avgår kortfristig del				8 130 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				9 519 440

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 16 919 440 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	3 130	3 760
Förskottsbetalda årsavgifter	190 258	168 323
Revisionsarvode	6 600	6 350
Lokalvård	5 998	0
El	8 063	8 863
Fjärrvärme	9 554	8 874
Fastighetsavgift	4 310	4 146
Övrigt	60	420
	227 973	200 736

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	29 200 000	29 200 000
Summa	29 200 000	29 200 000

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Marmon
Ordförande

Per-Olof Berg
Ledamot

Peter Grundström
Ledamot

Birgitta Vestling
Ledamot

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

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor