

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad
773200-1313



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 39 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 469,9 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. Energiförbrukning mäts och debiteras individuellt. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-glas-, metall- och pappersförpackningar) och Tre fraktioner mindre elapparater, metall och deponi (ej farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2015-08-04.

Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Tomträttsavgälden har omförhandlats per 2025-01-01.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024. Under verksamhetsåret har totalt 15 st protokollförda månadssammanträden hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Henrik Egeman	ordförande
Tobias Nilsson	vice ordförande
Anna Holm	sekreterare
Elisabeth Hall	vice sekreterare
Ulla Röjdén	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Lena Alfredsson	ledamot

Föreningens firma har tecknats av samtliga styrelseledamöter, två i förening samt av extern firmatecknare i förening med ordinarie ledamot.

[Handwritten signatures of board members]

Henrik Egeman

Elisabeth Hall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

14 stycken försäljningar av bostäder 2024 genomfördes. Genomsnittspris per meter bostadsyta var 13 316 kronor.

Efter jämförande av inkomna offerter angående lagning av balkonger beslutades att anlita Murverket för jobbet. Startar april-maj 2025.

Telenor sa upp sitt avtal med föreningen. Avtalets sista dag var 2024-12-01. Ett nytt avtal för fibernätverk har upprättats med Karlstads Stadsnät. Börjar att gälla 2026-10-01.

Nytt tomträttsavtal har upprättats med Karlstads kommun som nu har börjat gälla från 2025-01-01. Ny avtalet ger en årlig kostnad om ca. 1 420 000 kr mot tidigare avtalspris om ca. 295 000 kr.

Efter den årliga obligatoriska besiktningen av vår lekpark noterades att denna var i så dåligt skick att den behövde bytas ut. Ny lekpark klar 2025.

Vid det konstituerande mötet efter årsstämman för 2024 valdes till ordförande Henrik Egeman.

Grenverket har anlitats och har under hösten 2024 utfört en uppsnygning av vårt trädbestånd i föreningen.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 14 (15) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var alla 14 köp. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 245 st. Varav röstberättigade medlemmar 202 st.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad i november 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1964. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.e.x. förändrade taxeringsvärden.

UÅHON
Lene Alf
V. Bränd
Henrik Egeman
MA
Anabella Hall

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

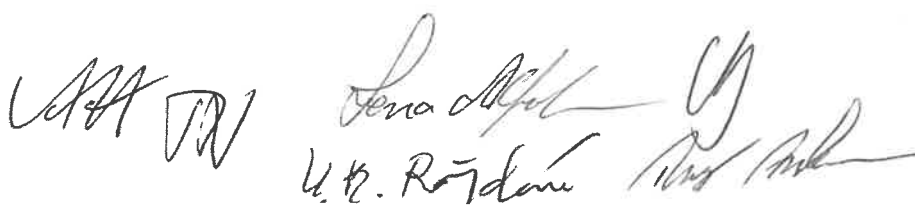
Balanserat resultat	2 097 614
Årets resultat	1 730 354
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 827 968

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
att i ny räkning överföres	2 027 968
Att balansera i ny räkning	3 827 968

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

 Henrik Egeman
Elisabetta Hall

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	13 061 938	14 052 882
Summa materiella anläggningstillgångar		13 061 938	14 052 882

Summa anläggningstillgångar		13 061 938	14 052 882
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 146	0
Övriga kortfristiga fordringar		117 295	20 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	676 247	380 101
Summa kortfristiga fordringar		794 688	401 059

Kassa och bank

Kassa		6 433	6 422
Bank		6 804 454	4 564 461
Summa kassa och bank		6 810 887	4 570 883

Summa omsättningstillgångar		7 605 575	4 971 942
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		20 667 513	19 024 824
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Uth TN Lena M W MH Henrik Egeman
U. Kjörvi Ann Sofie Elisabeth Hall

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 730 354

1 480 145

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

990 944

990 944

Betald skatt

1 687

10 945

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 722 985

2 482 034

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 146

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-396 420

-75 723

Förändring av leverantörsskulder

36 389

53 731

Förändring av kortfristiga skulder

81 316

17 020

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 443 124

2 477 062

Finansieringsverksamheten

Amortering

-203 120

-2 703 120

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-203 120

-2 703 120

Årets kassaflöde

2 240 004

-226 058

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 570 883

4 796 942

Likvida medel vid årets slut

6 810 887

4 570 884

Uth TN
L. R. J. ✓
Henrik Egner
Elisabeth Hall

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.

Left 7N
U. Riedner
[Signature]
Hennrich Eggen
Elisabeth Hall

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	117 200	118 100
Löner anställda, vicevärd, arbetsgrupp och övriga	280 623	287 014
Fora	21	200
Sociala avgifter	96 551	113 230
Summa	494 395	518 544

Not 7 Badrum

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 000 000	13 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 530 345	-6 170 919
Årets avskrivningar	-359 426	-359 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 889 771	-6 530 345
Utgående redovisat värde	6 110 229	6 469 655

Avskrivningstid 2001-2041.

Not 8 Byggnader

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 783 153	11 783 153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 907 246	-9 803 029
Årets avskrivningar	-104 217	-104 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 011 463	-9 907 246
Utgående redovisat värde	1 771 690	1 875 907
Taxeringsvärde Järnet 1 m.fl.		
Byggnader	113 595 000	113 595 000
Mark byggnader	47 338 000	47 338 000
Summa	160 933 000	160 933 000
Lokaler	595 000	595 000
Mark lokaler	338 000	338 000
Summa	933 000	933 000

Avskrivningstid 2001-2041.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken innehas med tomträtt.

U. R. J. M. H. Hennil Egeman
U. R. J. M. H. Hennil Egeman
U. R. J. M. H. Hennil Egeman

Not 12 Sophus

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	530 394	530 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 490	-371 240
Årets avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 740	-397 490
Utgående redovisat värde	106 654	132 904

Avskrivningstid 2009-2028.

Ny teknisk bedömning har gjorts av sophusets livslängd under 2016 och avskrivningstiden har därför justerats till 2028.

Not 13 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	126 900	126 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 900	126 900
Ingående avskrivningar	-76 140	-50 760
Årets avskrivningar	-25 380	-25 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 520	-76 140
Utgående redovisat värde	25 380	50 760

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsladdare. Avskrivningstiden är 5 år. Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	129 393	120 124
Tomträttsavgäld	355 036	73 984
Bevakning	2 655	2 490
Kabel-TV	110 981	109 559
Telia & Telenor	0	3 309
Ekonomisk förvaltning	73 019	70 635
Övrigt	5 163	0
Summa	676 247	380 101

WFF TN *Leindler* *g* *Mat* Hennich Egemar
U. Rötter *Ans* *ahn* Elisabeth Hall

Karlstad - 8/5-2025



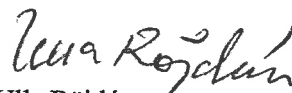
Henrik Egeman
Ordförande



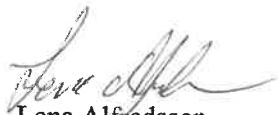
Thomas Andersson
Ledamot



Anna Holm
Ledamot



Ulla Röjdén
Ledamot



Lena Alfredsson
Ledamot



Elisabeth Hall
Ledamot

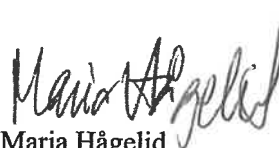


Tobias Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/5-2025



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Maria Hågelid
Föreningsvald revisor

under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnet i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

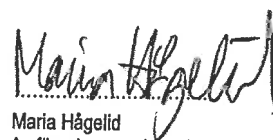
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 9/5 2025



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Maria Hägelid
Av föreningen vald revisor

