



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad

Brf Fårholmen i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
319 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
7728 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
9%



ENERGIKOSTNAD
185 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
846 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 769619-3999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fårholmen 2	2009-08-17	2009
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 559
Totalt 30 objekt		2 559

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 22 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Iréne Lindström	Ordförande	2024-05-22
Kjell Skog	Ledamot	2024-05-22
Olle Johannesson	Ledamot	2024-05-22
Andréas Carlson	Ledamot	2023-05-30
Sebastian Kylin	Suppleant	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisionsbyrån WeAudit Sweden AB valdes vid föreningsstämman med huvudansvarig revisor Urban Johansson.

Valberedning har varit Birgitta Åsén och Riitta Hallgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m 2024-01-01 med 10 % och utgående årsavgifter inkl el IMD motsvarar i genomsnitt 846 kr/kvm. Individuell mätning av hushållsel (IMD) debiteras på avin i efterhand. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften från 2025-01-01 med 2 %, efter höjning motsvarar årsavgiften inkl el IMD i genomsnitt 863 kr/kvm.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som uppdaterats 2025-01-10. Föreningen har tecknat ett avtal med HSB gällande uppdatering av underhållsplanen. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-08.

Väsentliga åtgärder under 2024

Fasadrenovering

Under 2024 utfördes en renovering av våra putsfasader från grunden gällande fasad mot öster. En översyn och lagning av övriga delar av fasaden skedde, som putsskador och sprickor i putsen. Besiktning av fasaden ägde rum den 24/9. Hela entreprenaden utfördes utan några kostnader för föreningen.

Skada fasad och lägenhet 1001 entré A hus D

En bil körde in i fasaden natten mellan den 6-7 juli, vilket medförde stora skador på fasad och lägenhet 1001. Efter ett omfattande arbete av styrelsen mot försäkringsbolag och entreprenör skrevs ett entreprenadkontrakt mellan Brf Fårholmen och Consto AB den 12/9 2024. Tidplanen innebar i stort en inflyttning i lägenheten i slutet av v 48, samt slutförande av fasadarbeten under december.

Översyn tak inglasningar, burspråk

Rengöring har skett av plasttak, plåtar och kontroll/fastskruvning av aluminiumprofiler gällande inglasningar. Rengöring har även skett av tak till burspråk samt rensning av hängrännor.

Elvärme tak och stuprör

Några givare på taket som styr elslingor i takrännor och stuprör slutade att fungera under vintern. Detta orsakade is i takrännor och stuprören samt skador på vissa stuprör. Detta är nu åtgärdat och anläggningen fungerar som den ska.

Energideklaration

På grund av utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration har vår energiklass ändrats från klass D till bättre energiklass C. Energideklarationen har utförts av Karlstads Energi.

Energikontroll

Under februari 2024 utfördes energikontroll med värmekamera i ett antal utvalda lägenheter av Karlstads Energi. Den genomförda undersökningen påvisade inga onormala tecken på extra köldbryggor vid anslutningar av yttervägg mot golv och tak eller mot fönster. Detta gäller även brandvägg/innervägg, anslutning mot vindsbjälklag och yttertak.

Garage

Garagestädning har utförts av ff-Fastighetsservice under maj månad.

Nytt serviceavtal har tecknats med Fläkt Teknik Entreprenad i Karlstad från 1/4 2024 för översyn av ventilationsaggregat två gånger per år samt filterbyte.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under v 48 genomförde Fläkt Teknik Entreprenad i Karlstad en OVK-besiktning av fläkt aggregaten i våra 30 st lägenheter och 2 st i källare/garage. Även rensning av ventilationskanaler och kontroll köksfläktar utfördes.

Entrédörrar A-D

Kontroll och service på våra entrédörrar utfördes av Certego den 3/9 2024.

Garageport

Svets och Portservice AB har utfört service på garageporten. Detta sker en gång per år.

Elavtal

Nytt elavtal med fast pris i 6 månader tecknades med Karlstads Energi från den 1/11 2024. Ny översyn sker under våren.

Sappa

Föreningen har tecknat ett nytt gruppavtal med Sappa gällande basutbudet från den 1/2 2024.

Brandskydd

CG Kull AB har gjort en kontroll och översyn av vår brandutrustning. Detta sker en gång per år.

Ecoguard

Systemet för mätning av vår elförbrukning har uppgraderats till 4G.

Hjärtstartare

Föreningen har inköpt en Hjärtstartare som placeras lättillgängligt för alla boende. Hjärtstartaren är placerad i trapphus 1C.

Informationsbrev

Nyhetsbrevet har bytt namn till informationsbrev och utkommer för närvarande 4 gånger per år.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har ett garantiavtal med Consto (Byggbolaget) som gäller fram till 2025-12-31. Framtida planerade åtgärder framgår av föreningens underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48, varav röstberättigade 30 (en per bostadsrätt).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	319	266	209	254	310
Skuldsättning, kr/kvm	7 728	7 920	8 112	8 491	8 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 728	7 920	8 112	8 491	8 676
Räntekänslighet, %	9	10	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	185	176	166	178	155
Årsavgifter, kr/kvm	846	778	660	660	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	917	840	770	767	782
Nettoomsättning, tkr	2 342	2 150	1 971	1 962	1 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	10	52	161	312
Soliditet, %	73	73	73	71	71

Förklaringar till nyckeltal i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 ingår förbrukningsbaserad el (IMD) i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 270 700	0	0	44 270 700
Upplåtelseavgifter, kr	10 825 000	0	0	10 825 000
Underhållsfond, kr	531 188	0	32 174	563 362
S:a bundet eget kapital, kr	55 626 888	0	32 174	55 659 062
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	132 334	9 687	-32 174	109 846
Årets resultat, kr	9 687	-9 687	247 763	247 763
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	142 021	0	215 589	357 609
S:a eget kapital, kr	55 768 909	0	247 763	56 016 671

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 112 500 kr samt ianspråktagande skett med 80 326 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservation enligt underhållsplan exkl stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	142 020
Årets resultat, kr	247 763
Reservation till underhållsfond, kr	-112 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	80 326
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	357 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	357 609
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 654	2 149 547
Övriga rörelseintäkter		4 650	0
Summa Rörelseintäkter		2 346 304	2 149 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 084 044	-1 244 602
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 285	-79 578
Personalkostnader	Not 5	-100 754	-83 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-488 868	-487 649
Summa Rörelsekostnader		-1 724 951	-1 895 252
Rörelseresultat		621 353	254 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 220	5 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 810	-249 884
Summa Finansiella poster		-373 590	-244 608
Resultat efter finansiella poster		247 763	9 687
Resultat före skatt		247 763	9 687
Årets resultat		247 763	9 687

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	74 834 202	75 310 993
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	32 461	26 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		74 866 663	75 337 243
Summa Anläggningstillgångar		74 866 663	75 337 243

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	36	23 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	109 028	138 896
Summa Kortfristiga fordringar		109 064	162 348
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	415 704	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		415 704	400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	873 237	563 923
Summa Kassa och bank		873 237	563 923
Summa Omsättningstillgångar		1 398 005	1 126 271
Summa Tillgångar		76 264 668	76 463 514

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 095 700	55 095 700
Fond för yttre underhåll	563 362	531 188
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	55 659 062	55 626 888
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	109 846	132 334
Årets resultat	247 763	9 687
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	357 610	142 020
Summa Eget kapital	56 016 672	55 768 908

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1312 482 876	13 459 376
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	12 482 876	13 459 376
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 292 000	6 807 500
Leverantörsskulder	113 418	88 585
Skatteskulder	2 961	27 237
Övriga kortfristiga skulder	Not 1427 114	21 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15329 627	290 887
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 765 120	7 235 230
Summa Skulder	20 247 996	20 694 606
Summa Eget kapital och skulder	76 264 668	76 463 514

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	621 353	254 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 868	487 649
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	488 868	487 649
Erhållen ränta	26 220	5 276
Erlagd ränta	-385 884	-249 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	750 558	497 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	53 284	-50 902
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 464	47 006
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	84 748	-3 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	835 305	493 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-18 288	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 288	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-492 000	-492 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-492 000	-492 000
Årets kassaflöde	325 017	1 440
Likvida medel vid årets början	963 923	962 483
Likvida medel vid årets slut	1 288 941	963 923

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid övriga anläggningar:	5-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 043 564	1 857 816
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	122 558	120 383
	Hyror garage och parkeringsplatser	150 800	157 600
	El laddplatser	9 807	12 073
	Hyror övrigt	9 600	0
	Övriga primära intäkter	5 325	1 675
	Summa Bruttoomsättning	2 341 654	2 149 547
	Summa Nettoomsättning	2 341 654	2 149 547

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-185 893	-152 878
	Snö och halk-bekämpning	-9 938	-22 875
	Reparationer	-36 963	-84 773
	Planerat underhåll	-80 326	-184 412
	El	-176 298	-175 830
	Uppvärmning	-218 456	-212 069
	Vatten	-78 158	-62 282
	Sophämtning	-41 656	-50 740
	Fastighetsförsäkring	-42 073	-40 539
	Kabel-TV och bredband	-73 889	-118 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-66 494	-56 328
	Övriga driftkostnader	-25 000	-35 718
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 084 044	-1 244 602
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 435	-22 036
	Administrationskostnader	-8 823	-10 064
	Extern revision	-14 485	-19 105
	Konsultkostnader	0	-8 625
	Medlemsavgifter	-5 070	-5 070
	Föreningsverksamhet	-3 865	-5 223
	Övriga förvaltningskostnader	-6 607	-9 454
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 285	-79 578
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 918	-55 415
	Övriga arvoden	-16 000	-12 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-4 000
	Sociala avgifter	-15 961	-10 508
	Utbildning, kurser	-1 875	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 754	-83 423
	Föreningen har inga anställda		

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-476 791	-476 791
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 077	-10 858
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-488 868	-487 649

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 802 000	53 802 000
Ingående anskaffningsvärde mark	26 443 000	26 443 000
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	64 000	64 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	80 309 000	80 309 000

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 998 007	-4 521 215
Årets avskrivningar	-476 791	-476 792
Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 474 798	-4 998 007
Utgående redovisat värde	74 834 202	75 310 993

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	39 400 000	39 400 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 030 000	25 030 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	25 030 000	25 030 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	113 831	113 831
Årets investeringar	18 288	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	132 119	113 831

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-87 581	-76 723
Årets avskrivningar	-12 077	-10 858
Summa Ackumulerade avskrivningar	-99 658	-87 581
Utgående redovisat värde	32 461	26 250

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Skattekonto

36

23 452

Summa Övriga fordringar

36

23 452

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

13 897

14 279

Upplupen intäkt el

45 600

52 600

Upplupna ränteintäkter

2 102

2 618

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 429

69 399

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

109 028

138 896

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken placeringskonto 3 mån

415 704

400 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

415 704

400 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

873 237

563 923

Summa Kassa och bank

873 237

563 923

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,04%	2026-03-01	6 559 376	152 000
Stadshypotek	1,52%	2025-03-01	6 900 000	100 000
Stadshypotek	2,94%	2026-09-01	6 315 500	240 000
			19 774 876	492 000

Långfristig del

12 482 876

Nästa års amortering av långfristig skuld

392 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 900 000

Kortfristig del

7 292 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

492 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 968 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,81%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 240	801
	Källskatt	24 874	20 220
	<i>Summa Övriga skulder</i>	27 114	21 021
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	190 580	181 743
	Upplupen el, värme, sophämtning	65 536	75 339
	Upplupna räntekostnader	13 926	0
	Övriga upplupna kostnader	59 585	33 805
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	329 627	290 887

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad

Org.nr 769619-3999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Fårholmen i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

WeAudit Sweden AB

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRÉNE LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:45:10



ANDRÉAS CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:42:39



KJELL SKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:44:45



OLLE JOHANNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:44:17



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:45:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fårholmen i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 20:47:24

