VÄNER FÖRVALTNING | phm partner

2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmtorgsgatan 11

769609-9121



Assently: e1b98d59f5dbad8b93[illegible]3e8fa79f93fdc0d40cf114e5afedd0d90ae0f902b6f49e32b4327a750cdf3c7f875daa740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Styrelsen för Brf Malmtorgsgatan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Domaren 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 20 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 016 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring. Föreningens fastighet är byggd 1941. Värdeår 1971.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Karlsson	Ledamot	Ordförande
Anetter Bodinger Larsson	Ledamot	
Malena Magnusson	Ledamot	
Mikael Gustafsson	Ledamot	
Frida Lejon	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året reserverats med 11 000 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If.

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Revisorer

Anders Hernström	Ordinarie

Valberedning
Vakant

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-01-30.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick förvaltning	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring bostadsrättstillägg ingår inte
Tele2	Kabel-TV, Bredband
Nordisk hiss	Hiss

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna är höjdes med 27% från och med 2025-01-01. Genomsnittlig årsavgift ca 940 kr per m².
Ingen avgiftshöjning är inplanerad under 2026.

Kommunal fastighetsavgift
Fastighetens värdeår är 1971. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 724 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet samt 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 037	917	924	930
Resultat efter finansiella poster	58	51	74	137
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940	808	808	808
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	89	88
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 516	6 670	6 823	6 977
Balansomslutning	12 850	12 949	13 076	13 075
Soliditet (%)	47	46	45	44
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 516	6 670	6 823	6 977
Sparande per kvm (kr/kvm)	293	202	237	305
Räntekänslighet (%)	7	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	249	228	202

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	3 339 709	664 803	877 210	999 550	50 713	**5 931 985**
Disposition av föregående års resultat				50 713	-50 713	**0**
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			45 400	-45 400		**0**
Årets resultat					58 352	**58 352**
Belopp vid årets utgång	**3 339 709**	**664 803**	**922 610**	**1 004 863**	**58 352**	**5 990 337**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 004 863
Årets resultat	58 352
Återstår till föreningsstämmans förfogande	**1 063 215**

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	47 181
att till yttre fond frivilligt, reserveras	0
att i ny räkning överföres	1 016 034
Att balansera i ny räkning	**1 063 215**

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 037 418	917 177
Övriga rörelseintäkter		16 458	9 222
Summa rörelseintäkter		**1 053 876**	**926 399**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-631 817	-542 409
Övriga externa kostnader	4	-66 583	-76 843
Personalkostnader och arvoden	5	-14 456	-14 456
Avskrivningar	6	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		**-862 856**	**-783 708**
Resultat före finansiella poster		**191 020**	**142 691**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	18 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 002	-110 591
Summa finansiella poster		**-132 668**	**-91 978**
Resultat efter finansiella poster		**58 352**	**50 713**
Årets resultat		**58 352**	**50 713**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 278 770	11 428 770
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 278 770**	**11 428 770**
Summa anläggningstillgångar		**11 278 770**	**11 428 770**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	7	2 940	4 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 512	86 690
Summa kortfristiga fordringar		**80 452**	**92 786**
Kassa och bank			
Bank		1 490 294	1 427 205
Summa kassa och bank		**1 490 294**	**1 427 205**
Summa omsättningstillgångar		**1 570 746**	**1 519 991**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 849 516**	**12 948 761**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 339 709	3 339 709
Upplåtelseavgifter		664 803	664 803
Fond för yttre underhåll		922 610	877 210
Summa bundet eget kapital		**4 927 122**	**4 881 722**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 004 863	999 550
Årets resultat		58 352	50 713
Summa fritt eget kapital		**1 063 215**	**1 050 263**
Summa eget kapital		**5 990 337**	**5 931 985**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 369 563	2 072 900
Summa långfristiga skulder		**4 369 563**	**2 072 900**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	2 250 684	4 703 355
Förskott från kunder		0	2 025
Leverantörsskulder		68 051	73 073
Skatteskulder		0	1 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	170 881	164 009
Summa kortfristiga skulder		**2 489 616**	**4 943 876**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 849 516**	**12 948 761**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		58 352	50 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 000	150 000
Betald skatt		309	-1 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**208 661**	**199 675**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 433	-1 433
Förändring av kortfristiga fordringar		9 177	-9 680
Förändring av leverantörsskulder		-5 022	-41 113
Förändring av kortfristiga skulder		4 848	19 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**219 097**	**167 027**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-156 008	-156 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-156 008**	**-156 008**
Årets kassaflöde		**63 089**	**11 019**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 427 205	1 416 185
Likvida medel vid årets slut		**1 490 294**	**1 427 204**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 årsredovisningar.

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. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 75 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
Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

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
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.

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	954 794	820 536
Hyror	22 644	22 644
Bilplatser	60 000	74 000
	1 037 438	**917 180**

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, bolag	56 624	54 692
Filter	0	4 764
Lokalvård	5 523	13 586
Reparation och underhåll	89 039	4 886
Hiss	8 772	6 047
El	28 983	29 004
Värme	155 702	148 650
Vatten och avlopp	68 036	75 290
Renhållning	41 236	41 887
Fastighetsförsäkring	32 402	30 715
Kabel-TV	94 269	93 173
Fastighetsavgift	35 750	33 890
Övriga driftskostnader	15 481	5 825
	631 817	**542 409**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	10 725	11 188
Förvaltningskostnader	38 984	37 692
Förvaltningskostnader bes	3 049	14 317
Övriga föreningskostnader	13 825	13 646
Summa	**66 583**	**76 843**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	11 000	11 000
Sociala avgifter	3 456	3 456
Summa	**14 456**	**14 456**

Föreningen saknar anställda.

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 000 506	14 000 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 000 506**	**14 000 506**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 571 736	-2 421 736
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 721 736**	**-2 571 736**
Utgående redovisat värde	**11 278 770**	**11 428 770**
Taxeringsvärde Domaren 7		
Taxeringsvärden byggnader	10 327 000	9 729 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 400 000
Summa	**15 727 000**	**15 129 000**
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	9 463 770	9 613 770
Bokfört värde mark	1 815 000	1 815 000
Summa	**11 278 770**	**11 428 770**

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 318	3 717
Skattefordran	622	946
Summa	**2 940**	**4 663**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	14 373	14 156
Fastighetsförsäkring	28 428	26 717
Kabel-TV	23 529	23 207
Ekonomisk förvaltning	11 183	10 871
Certego	0	10 585
Anticimex	0	505
Övrigt	0	649
	77 513	**86 690**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	3,18	2030-06-01	33 076	2 770 015
Stadshypotek	3,14	2028-12-30	19 208	1 651 832
Stadshypotek	2,95	2026-02-13	75 000	125 500
Stadshypotek	1,47	2026-12-30	18 724	1 647 900
Stadshypotek	3,33	2026-06-01	10 000	425 000
			156 008	**6 620 247**
Avgår kortfristig del				-2 250 684
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**4 369 563**

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Handelsbanken. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 089 727 kr om fem år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 515	5 332
Förskottshyror/avgifter	106 738	104 854
EL	3 726	3 393
Fjärrvärme	19 896	19 510
Renhållning	3 519	3 480
Revision	9 000	9 000
Arvode	11 000	11 000
Sociala avgifter	3 456	3 456
Övrigt	3 031	3 984
	170 881	**164 009**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	**9 000 000**

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Fredrik Karlsson Ordförande	Malena Magnusson Ledamot
Mikael Gustafsson Ledamot	Anette Bodinger Ledamot

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

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Assently: e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026

Årsredovisning 2025.pdf
(1480604 byte)
SHA-512: cfaa2f4101e2f7a1dac1dd00e358c3a35c786
8313adeb85ee242341130ce922179675e6f29ec1a7f67a
2c32f99e3d582439008de8f7f0f5eef73517971738356

Underskrifter

2026-04-28 09:07:19 (CET)

E Anette T Bodinger Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-02 09:47:49 (CET)

Eva Kajsa Malena Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 17:16:37 (CET)

Fredrik Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 19:30:29 (CET)

Mikael Stig Peter Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 07:57:15 (CET)

Anders Hernström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

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:
e1b98d59f5dbad8b934a3e8fa79f93fdc0d40cf1f4e5afedd0d90ae0f902b6f49e3284327a75dcdf3c7f875da2740f3e3c8bc423cc0fc519db2405347c249936

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.