

Årsredovisning för
Brf Sintram i Karlskoga
769638-7237

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

MP 24 PK

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sintram i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sonetten 4 i Karlskoga kommun, med dess adress Sintramsväg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 och 30 med totalt 14 lägenheter.

Föreningens 14 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
5 r o k	14	1 570,80
	14	1 570,80

Taxeringsvärdet är 16 338 tkr varav byggnadsvärdet är 3 010 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes inte 2025.

Underhållsplan uppdaterades under september 2025.

MP LG
PK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 (14) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Marcus Pettersson	ordförande
Pernilla Kotikangas	sekreterare/vice ordf.
Linda Gustafsson	ledamot

Ingen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen samt externa firmatecknare Linda Wahlström, Johan Røjare, Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit Jörgen Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kaj Kotikangas samt Jessica Pettersson - ordförande/sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Installation av lampor husgavel/proppskåp.
Trädfällning, 3 st.
Ordningsställande av grönområde.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Aktiviteter

Informationsmöte och städdag.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes inte under 2025.

Budget för nästa år

En ny K3-anpassad 30-årig underhållsplan tillämpas fr o m år 2025.

Avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 55 tkr.

Årsavgiften beräknas höjas med 4,8% under 2026.

MP JK dH

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning, tkr	1 106	1 103	1 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	-349	-109
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	704	702	658
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	137	163	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	9 700	9 800	9 900
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	9 700	9 800	-
Likviditet i % *	355	162	-
Soliditet i % **	62,8	62,7	62,9
Sparande, kr/kvm, totalyta ***	257	133	-
Räntekänslighet ****	13,8	14,0	15,1
Energikostnad, kr/kvm, totalyta *****	45	77	27
Årsavgift/totala intäkter i % *****	99,7	95,4	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för el och vatten. Elen avser den delen för gemensamma utrymmen. Medlemmarna har egna abonnemang för el.

***** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

MR PK SL

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	26 670 000	135 540	-333 317	-348 514
Disposition enligt stämmobeslut			-348 514	348 514
Reservering till fond för YU enl.plan		55 000	-55 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				-121 075
Belopp vid årets utgång	26 670 000	190 540	-736 831	-121 075

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-681 831
Årets resultat	-121 075
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-55 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa till stämmans förfogande	-857 906
Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt nedan:	
Balanseras i ny räkning	-857 906
	-857 906

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

MB
PK LH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 106 112	1 102 645
Övriga rörelseintäkter	3	2 876	52 799
Summa rörelseintäkter		1 108 988	1 155 444
Rörelsekostnader			
Drift	4	-215 537	-256 269
Personalkostnader	5	-12 616	-
Avskrivningar	6	-557 740	-557 741
Summa rörelsekostnader		-785 893	-814 010
Rörelseresultat		323 095	341 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		812	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-444 982	-689 948
Summa finansiella poster		-444 170	-689 948
Resultat efter finansiella poster		-121 075	-348 514
Årets resultat		-121 075	-348 514

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-121 075	-348 514
Reservering till fond för yttre underhåll	-55 000	-57 000
Resultat efter fondförändring	-176 075	-405 514

MB
PK KH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	8	40 884 728	41 442 468
Summa materiella anläggningstillgångar		40 884 728	41 442 468
Summa anläggningstillgångar		40 884 728	41 442 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 687	37 829
Summa kortfristiga fordringar		35 687	37 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	458 316	155 982
Summa kassa och bank		458 316	155 982
Summa omsättningstillgångar		494 003	193 811
SUMMA TILLGÅNGAR		41 378 731	41 636 279

MP
PK LA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 670 000	26 670 000
Fond för yttre underhåll		190 540	135 540
		<u>26 860 540</u>	<u>26 805 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-736 831	-333 317
Årets resultat		-121 075	-348 514
		<u>-857 906</u>	<u>-681 831</u>
Summa eget kapital		<u>26 002 634</u>	<u>26 123 709</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 382 760	-
Summa långfristiga skulder		<u>7 382 760</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 854 000	15 393 840
Leverantörsskulder		35 556	1 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	103 781	117 430
Summa kortfristiga skulder		<u>7 993 337</u>	<u>15 512 570</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>41 378 731</u>	<u>41 636 279</u>

MP
PK LG

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-121 075	-348 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	557 740	557 740
	436 665	209 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 665	209 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 142	-37 829
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 607	31 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 414	202 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-157 080	-157 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 080	-157 080
Årets kassaflöde	302 334	45 771
Likvida medel vid årets början	155 982	110 211
Likvida medel vid årets slut	458 316	155 982

MP
PK LG

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader och markanläggning

Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,2 %. Avskrivning på laddstolpar sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. Föreningens underhållsplan ligger till grund för avsättning till underhållsplanen.

NP
KH PK

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 106 112	1 102 645
Summa	1 106 112	1 102 645

I årsavgiften ingår el för gemensamma utrymmen, vatten och avlopp och renhållning.
Medlemmarna har egna elabonnemang.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övrigt	2 876	52 799
Summa	2 876	52 799

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 2 875 kr (1 300 kr).

Not 4 Drift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukningsinventarier och snöröjning	981	-
Reparationer och löpande underhåll	56 688	9 934
El	5 544	20 323
Vatten	65 145	100 613
Sophämtning	15 754	11 103
Fastighetsförsäkringar	37 829	31 288
Förvaltningskostnader och IT-tjänster	25 816	60 496
Förbrukningsinventarier	-	19 129
Övrigt	7 780	3 383
Summa	215 537	256 269

Not 5 Personal

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	8 000	-
Lön och övriga ersättningar	1 600	-
Sociala kostnader	3 016	-
Summa	12 616	-

Inga anställda finns i föreningen.

Not 6 Avskrivningar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader	540 984	540 985
Markanläggning	16 756	16 756
Summa	557 740	557 741

MD
PK 26

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	444 982	689 948
Summa	444 982	689 948

Not 8 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Sonetten 4 i Karlskoga kommun.

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	41 103 145	41 266 964
-Nyanskaffningar, byggnad	-	-
-Omföring laddstolpar, byggnad	-	-163 819
-Vid årets början, markanläggning	163 819	-
-Omföring laddstolpar, markanläggning	-	163 819
-Vid årets början, mark	1 224 855	1 224 855
	42 491 819	42 491 819
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 049 351	-491 611
-Årets avskrivning enligt plan	-557 740	-557 740
	-1 607 091	-1 049 351
Redovisat värde vid årets slut	40 884 728	41 442 468
Bokfört värde byggnader	39 542 582	40 083 566
Bokfört värde markanläggning	117 291	134 047
Bokfört värde mark	1 224 855	1 224 855
Summa	40 884 728	41 442 468

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 16 338 000. Värdeår 2022.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/småhus	13 328 000	3 010 000	16 338 000
	13 328 000	3 010 000	16 338 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	35 687	37 829
Summa	35 687	37 829

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	458 316	155 982
Summa	458 316	155 982

MD
PK Lh

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2025-12-31	2024-12-31
Nordbanken Hypotek	2,81%	2027-12-15	2027-12-15	7 382 760	7 539 840
Nordbanken Hypotek	2,98%	2026-12-16	2026-12-16	7 854 000	7 854 000
				15 236 760	15 393 840
Avgår kortfristig del				-7 854 000	-15 393 840
Summa				7 382 760	-
Långfristiga lån exklusive kortfristig del				7 382 760	-
Kortfristig del exklusive amorteringar				7 696 920	15 236 760
Amorteringar nästa år				157 080	157 080
				15 236 760	15 393 840
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				628 320	628 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)				14 451 360	14 608 440

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 708 000	15 708 000
	15 708 000	15 708 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	1 169	6 398
Förskottsbetalda avgifter/hyror	96 050	105 344
Karlskoga energi och miljö	6 562	5 688
Summa	103 781	117 430

MP
PK LH

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 04-25

Marcus Pettersson



Pernilla Kotikangas



Linda Gustafsson



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026- 04-27



Jörgen Karlsson
Medlemsrevisor

Denna årsredovisning har upprättats av HSB Karlskoga-Degerfors ek för, i egenskap av administrativ förvaltare. Vi vill förtydliga att ansvaret för årsredovisningens innehåll, riktighet och fullständighet åvilar bostadsrättsföreningens styrelse. Vi rekommenderar att föreningen anlitar en godkänd revisor för att säkerställa en oberoende granskning av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Sintram i Karlskoga

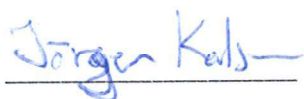
org nr: 769638-7237

Vid granskning av Bostadsrättsföreningen Sintram i Karlskogas räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2025-01-01 — 2025-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Karlskoga 2026-04-27



Jörgen Karlsson

Medlemsrevisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

MP
du PK

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

MF
LH
PK