Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

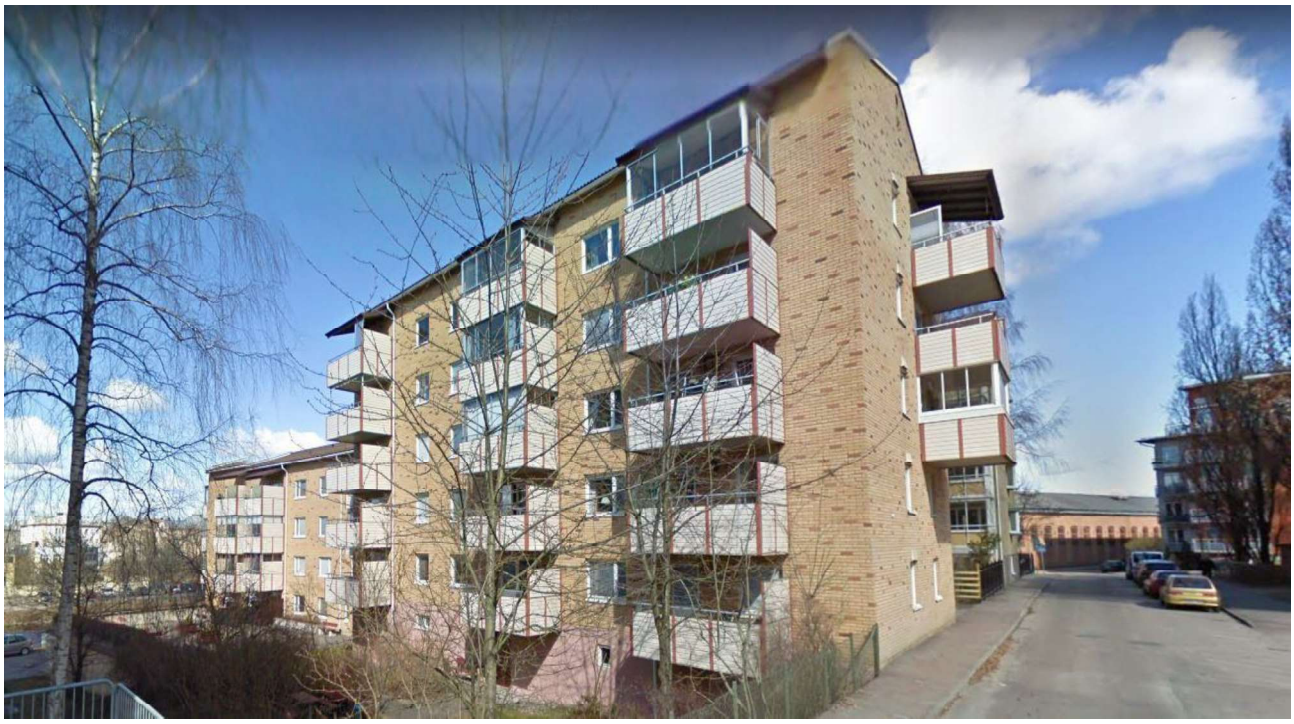
Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad
Org nr: 716451-0047



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-04. Nuvarande stadgar registrerades 2022-12-27.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst beroende på lite högre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 112%.

I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 445 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Igelkotten 15 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 31 lägenheter och 16 garageplatser. Samtliga garageplatser är utrustade med uttag för elbils-laddning. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Stagnellsgatan 19 och Strandvägen 32 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Föreningslokalen Kajutan
Antal garageplatser	16	

Dokument-ID 092221155575703274 10 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Total tomtarea	1 628 m²
Bostäder bostadsrätt	2 040 m²
Bostäder hyresrätt	15 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fastighetsservice och energi
Aktiv It partner	Uppkoppling internet för fastigheten, kopplat till Certego
Certego	Porttelefon, passersystem inkl bokningssytem via Aptus
Certego	Service dörrautomatik entrédörrar
Telia	Digitalt Tv-grundutbud, bredband samt telefoni
Råum´s Maskin	Städning trappuppgångar, tvättstuga och WC
Bredablickgruppen	Snö- och halkbekämpning
Nordisk Hiss	Service hissar
KIWA	Besiktning hissar och garageport
Värmlands Portservice AB	Service garageport
Karlstads Energi	Renhållning, elnät och elhandel
Karlstads Energi	Återvinning kartong - papper
Telavox IT partner	Passersystem samt porttelefon
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Nordea	Lån
Presto	Brandskydd
Kylmekano	Underhåll kyl- och värmepumpsanläggning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen uppdaterades senast 2026-01-20.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 641 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 314 kr/m².

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 840 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 412 kr/m².

Någon reservering (avsättning) till underhållsfonden har inte gjort för verksamhetsåret beroende på storleken på befintlig fond och förändringen av redovisningsprincip som kommer att ske under verksamhetsåret 2026.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning i trapphus	2019	490 tkr
Dörrar och portar	2019	73 tkr
Dränering - markytor	2019	1 982 tkr
Dränering - Markytor	2020	542 tkr
Räcke på L-stöd	2020	47 tkr
Fjärrövervakning värmesystem	2022	14 tkr
Bte avloppsrör – stamspolning	2023	27 tkr
Ny golvmatta samt målning genomgång i källare	2024	113 tkr
Stamspolning	2024	44 tkr
Fågelskydd för solpaneler	2024	21 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnation cykelrum - miljörum	199 140
Uppgradering värmestyrning	86 092
Uppgradering skalskydd - låssystem	87 928
Summa	373 160

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Löfvenberg	Ordförande	2027
Jan-Olov Pallin	Sekreterare	2027
Simon Jansson	Ledamot	2027
Hans Jörgen Hoke	Ledamot	2026
Roger Eriksson	Ledamot	2027
Maria Rickmann	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2026
Lars Ode	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson		2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Persson	Sammankallande	2026
Lena Broberg		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsregelverk till K3 under kommande räkenskapsåret. Beslutet är kopplat till den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar. Beroende på det planerade bytet till nytt redovisningsregelverk och storleken på behållningen i underhållsfonden, har ingen avsättning gjorts till underhållsfonden vid årets bokslut.

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering och löst ett av sina lån. Amortering gjordes under mars månad och uppgick till 1 176 500 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 092 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. Dock ingår kostnaden för tv och bredband i årsavgiften.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

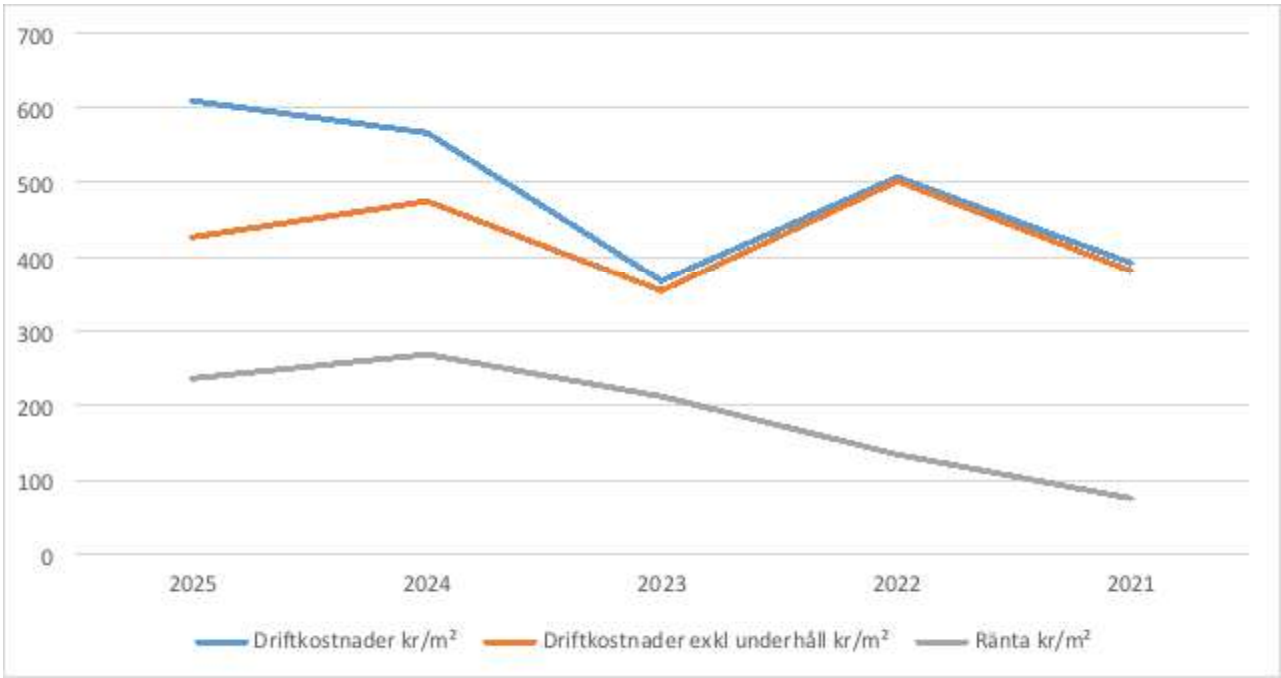
Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 467	2 413	2 347	2 027	2 123
Resultat efter finansiella poster*	25	42	536	89	548
Soliditet %*	26	25	24	22	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 140	1 117	1 087	937	983
Driftkostnader kr/kvm	608	565	367	506	390
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	427	473	353	501	380
Energikostnad kr/kvm*	186	208	128	201	161
Sparande kr/kvm*	398	319	479	233	459
Ränta kr/kvm	234	269	212	134	74
Skuldsättning kr/kvm*	7 022	7 764	7 944	8 123	8 327
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 074	7 821	8 002	8 183	8 388
Räntekänslighet %*	6,2	7,0	7,4	8,7	8,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 987 994	320 600	1 591 388	417 887	42 396
Disposition enl. årsstämmobeslut				42 396	−42 396
Ianspråktagande av underhållsfond			−373 160	373 160	
Årets resultat					25 024
Vid årets slut	**2 987 994**	**320 600**	**1 218 228**	**833 443**	**25 024**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	460 282
Årets resultat	25 024
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 160
Summa	**858 467**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**858 467**

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

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 467 090	2 413 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 573	18 318
Summa rörelseintäkter		**2 474 663**	**2 431 481**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 250 395	−1 161 007
Övriga externa kostnader	Not 5	−233 309	−225 027
Personalkostnader	Not 6	−78 240	−77 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−420 276	−420 276
Summa rörelsekostnader		**−1 982 220**	**−1 883 456**
Rörelseresultat		**492 443**	**548 025**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 199	46 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−481 618	−552 154
Summa finansiella poster		**−467 419**	**−505 630**
Resultat efter finansiella poster		**25 024**	**42 396**
Årets resultat		**25 024**	**42 396**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 848 855	19 145 047
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	483 484	607 567
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 332 338**	**19 752 614**
Summa anläggningstillgångar		**19 332 338**	**19 752 614**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 504	0
Övriga fordringar	Not 13	54 176	53 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	141 373	121 796
Summa kortfristiga fordringar		**206 053**	**175 789**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	832 648	1 646 530
Summa kassa och bank		**832 648**	**1 646 530**
Summa omsättningstillgångar		**1 038 701**	**1 822 319**
Summa tillgångar		**20 371 039**	**21 574 933**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 308 594	3 308 594
Fond för yttre underhåll		1 218 228	1 591 388
Summa bundet eget kapital		**4 526 822**	**4 899 982**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		833 443	417 887
Årets resultat		25 024	42 396
Summa fritt eget kapital		**858 467**	**460 282**
Summa eget kapital		**5 385 289**	**5 360 265**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 059 661	6 411 222
Summa långfristiga skulder		**8 059 661**	**6 411 222**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 370 396	9 544 635
Leverantörsskulder	Not 17	230 914	72 962
Skatteskulder	Not 18	5 721	2 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	319 058	183 562
Summa kortfristiga skulder		**6 926 089**	**9 803 446**
Summa eget kapital och skulder		**20 371 039**	**21 574 092**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	492 443	548 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 276	420 276
	912 719	**968 302**
Erhållen ränta	25 024	35 699
Erlagd ränta	−484 203	−559 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**453 540**	**444 662**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−41 543	−17 951
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	299 921	−18 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**711 918**	**408 287**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 525 800	−368 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 525 800**	**−368 800**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−813 882	39 487
Likvida medel vid årets början	1 646 530	1 607 042
Likvida medel vid årets slut	832 648	1 646 530
Kassa och Bank BR	832 648	1 646 530

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och verktyg	Linjär	6-7
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 227 824	2 184 132
Hyror, garage	129 600	127 104
Hyror, övriga	0	3 750
Vattenavgifter	27 606	27 137
Elavgifter	69 219	67 275
Övriga ersättningar	12 852	3 772
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−11	−7
Summa nettoomsättning	**2 467 090**	**2 413 163**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 573	18 318
Summa övriga rörelseintäkter	**7 573**	**18 318**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−373 160	−193 491
Reparationer	−119 928	−154 505
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−58 224	−54 790
Försäkringspremier	−38 511	−36 318
Kabel- och digital-TV	−96 348	−82 623
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 054	−5 411
Serviceavtal	−29 453	−30 747
Obligatoriska besiktningar	−6 124	−4 388
Snö- och halkbekämpning	−17 359	−18 184
Drift och förbrukning, övrigt	−5 994	−25 188
Förbrukningsinventarier	−7 055	−8 112
Vatten	−116 998	−123 876
Fastighetsel	−152 063	−177 107
Uppvärmning	−113 195	−126 439
Sophantering och återvinning	−54 111	−52 036
Förvaltningsarvode drift	−58 818	−67 791
Summa driftskostnader	**−1 250 395**	**−1 161 007**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−167 321	−163 571
IT-kostnader	−24 101	−24 353
Arvode, yrkesrevisorer	−13 125	−12 500
Övriga förvaltningskostnader	−7 205	−6 689
Kreditupplysningar	−306	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 702	−5 084
Kontorsmateriel	−2 448	−3 071
Telefon och porto	0	−609
Medlems- och föreningsavgifter	−5 120	−5 120
Bankkostnader	−3 980	−4 031
Summa övriga externa kostnader	**−233 309**	**−225 027**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−10 000	−10 000
Sammanträdesarvoden	−43 984	−40 228
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−7 344	−14 344
Övriga kostnadsersättningar	0	−1 070
Övriga personalkostnader	−2 380	−1 636
Sociala kostnader	−14 532	−9 868
Summa personalkostnader	**−78 240**	**−77 145**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−296 192	−296 192
Avskrivning Maskiner och inventarier	−46 742	−46 742
Avskrivning Installationer	−77 342	−77 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−420 276**	**−420 276**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 526	45 367
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	37
Övriga ränteintäkter	637	1 120
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**14 199**	**46 524**

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−481 618	−552 084
Övriga räntekostnader	0	−70
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−481 618**	**−552 154**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 811 557	27 811 557
Mark	1 120 000	1 120 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**28 931 557**	**28 931 557**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 786 510	−9 490 318
	−9 786 510	**−9 490 318**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−296 192	−296 192
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 082 702**	**−9 786 510**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 848 855**	**19 145 047**
Varav		
Byggnader	17 728 855	18 025 048
Mark	1 120 000	1 120 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 800 000	35 600 000
Lokaler	478 000	426 000
Totalt taxeringsvärde	**36 278 000**	**36 026 000**
varav byggnader	*25 190 000*	*24 938 000*
varav mark	*11 088 000*	*11 088 000*

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	701 133	701 133
Installationer	773 417	773 417
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 474 550**	**1 474 550**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−470 334	−423 592
Installationer	−396 648	−319 306
	−866 982	**−742 898**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−46 742	−46 742
Installationer	−77 342	−77 342
	−124 084	**−124 084**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−517 076	−470 334
Installationer	−473 990	−396 648
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−991 066**	**−866 982**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**483 484**	**607 568**
Varav		
Inventarier och verktyg	184 037	230 779
Installationer	299 427	376 769

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 504	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**10 504**	**0**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 789	53 152
Momsfordran	387	841
Summa övriga fordringar	**54 176**	**53 993**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	10 825
Förutbetalda försäkringspremier	39 733	38 511
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 922	40 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 058	16 058
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 660	15 509
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**141 373**	**121 796**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	281 649	1 444 148
Transaktionskonto	550 999	202 382
Summa kassa och bank	**832 648**	**1 646 530**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 430 057	15 955 857
Lån som skall villkorsändras under kommande verksamhetsår	-6 096 396	-9 296 635
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−274 00	−248 000
Långfristig skuld vid årets slut	**8 059 661**	**6 411 222**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,14%	2025-04-16	1 183 000	0	1 183 000	0
NORDEA	2,40%	2026-06-09	4 009 189	0	44 800	3 964 389
NORDEA	2,81%	2026-11-18	2 156 007	0	24 000	2 132 007
NORDEA	4,03%	2027-06-16	4 503 215	0	224 000	4 279 215
NORDEA	3,01%	2028-11-15	4 104 446	0	50 000	4 054 446
Summa			**15 955 857**	**0**	**1 525 800**	**14 430 057**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 342 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 371 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 716 057 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	230 914	69 234
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 728
Summa leverantörsskulder	**230 914**	**72 962**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 721	2 287
Summa skatteskulder	**5 721**	**2 287**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	29 255	31 840
Upplupna elkostnader	21 575	22 090
Upplupna värmekostnader	13 636	14 451
Upplupna kostnader för renhållning	4 841	4 526
Upplupna styrelsearvoden	44 179	34 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	959	968
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 613	75 324
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**319 058**	**183 562**

Not 20 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Styrelsens underskrifter

Tid för årsredovisningens färdigställande och underskrift framgår av digital signering

Åsa Löfvenberg	Jan-Olov Pallin
Simon Jansson	Roger Eriksson
Maria Rickmann	Hans Jörgen Hoke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Peter Rosengren Auktoriserad revisor	Lars Ode Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 092221155575703274l0 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Ordlista

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

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Dokument-ID 09222115557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Dokument-ID 09222115557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 250 395	1 161 007
Övriga externa kostnader	233 309	225 027
Personalkostnader	78 240	77 145
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	420 276	420 276
Finansiella poster	467 419	505 630
Summa kostnader	**2 449 639**	**2 389 085**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel grund	49 796	44 628
Utemiljö extra	0	8 838
Systematiskt brandskyddsarbete	3 054	5 411
Serviceavtal	29 453	30 747
Städ extra	2 150	1 950
Hissbesiktning	6 124	4 388
Snö- och halkbekämpning	17 359	18 184
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	10 379
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 520	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	14 804	1 744
Rep install utg för köpta tj Värme	23 289	41 980
Rep install utg för köpta tj Ventilation	733	2 046
Rep install utg för köpta tj El	18 093	10 096
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	9 804	5 981
Rep install utg för köpta tj Hissar	12 192	60 693
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 143	−2 798
Rep install utg för köpta tj Övrigt	1 393	2 910
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	23 956	20 562
Rep garage utg för köpta tj	0	913
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	4 000
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	199 140	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	30 625
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	82 250
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	43 500
UH installationer utg för köpta tj Värme	86 092	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	33 116
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	87 929	0
Fastighetsel	152 063	177 107
Uppvärmning	−4 569	−4 404
Fjärrvärme	117 764	130 843
Vatten	116 998	123 876
Avfallshantering	54 111	52 036
Fastighetsförsäkring	38 511	36 318
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	96 348	82 623
Dös-arvoden, drift	2 194	12 375
Felanmälan/jour	4 679	0
Övriga fastighetskostnader	5 994	25 188
Fastighetsskatt	58 224	54 790
Förbrukningsinventarier	1 814	5 799
Förbrukningsmaterial	5 241	2 313
Summa driftkostnader	**1 250 395**	**1 161 007**

Dokument-ID 09222115557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	2 055 kr/kvm	2 055 kr/kvm

Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	26	25
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	40
Dös-arvoden, drift	1	6
Fastighetsel	74	86
Fastighetsförsäkring	19	18
Fastighetsskatt	28	27
Fastighetsskötsel grund	24	22
Felanmälan/jour	2	0
Fjärrvärme	57	64
Förbrukningsinventarier	1	3
Förbrukningsmaterial	3	1
Hissbesiktning	3	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12	10
Rep install utg för köpta tj El	9	5
Rep install utg för köpta tj Hissar	6	30
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4	−1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	5	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	11	20
Rep install utg för köpta tj Övrigt	1	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	5
Serviceavtal	14	15
Snö- och halkbekämpning	8	9
Städ extra	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	3
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	2
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	40
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	15
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	97	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	16
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	43	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	21
UH installationer utg för köpta tj Värme	42	0
Uppvärmning	−2	−2
Utemiljö extra	0	4
Vatten	57	60
Övriga fastighetskostnader	3	12
Summa driftkostnader	**608,46**	**564,97**

Dokument-ID 092221155557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Brf Stranden i Karlstad

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 09222115557570327410 Signerat HJH, JP, LO, MR, PR, RE, SJ, ÅL

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570327410

Dokument

Årsredovisning (33)
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2026-02-18 13:51:29 CET (+0100) av Torbjörn Jonsson (TJ)
Färdigställt 2026-02-26 11:40:44 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Hans Jörgen Hoke (HJH)
hans.jorgen.hoke@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS JÖRGEN HOKE"
Signerade 2026-02-18 13:57:41 CET (+0100)

Jan-Olov Pallin (JP)
pallin@live.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Olov Pallin"
Signerade 2026-02-25 10:34:12 CET (+0100)

Lars Ode (LO)
lars.ode@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ODE"
Signerade 2026-02-26 11:36:29 CET (+0100)

Maria Rickman (MR)
mariarickmann@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Ursula C Rickmann"
Signerade 2026-02-22 12:52:11 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570327410

Peter Rosengren (PR) peter.rosengren@lorka.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren" Signerade 2026-02-26 11:40:44 CET (+0100)	**Roger Eriksson (RE)** roger.48@live.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Roger Eriksson" Signerade 2026-02-18 14:41:45 CET (+0100)
Simon Jansson (SJ) simon.jansson95@outlook.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon Olov Jansson" Signerade 2026-02-18 16:08:37 CET (+0100)	**Åsa Löfvenberg (ÅL)** lofvenam@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA MARIA LÖFVENBERG" Signerade 2026-02-18 17:08:13 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad, org. nr 716451–0047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad för år 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
-
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557570952302 Signerat LO, PR

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 Stranden i Karlstad för år 2025 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 och övriga valda revisorers 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 dagen för våra digitala underskrifter

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Lars Ode
Föreningsvald revisor

Dokument-ID 09222115557570952302 Signerat LO, PR

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570952302

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Stranden
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-02-25 11:09:50 CET (+0100) av Torbjörn Jonsson (TJ)
Färdigställt 2026-02-26 11:42:14 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Ode (LO)
lars.ode@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ODE"
Signerade 2026-02-26 11:38:35 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
peter.rosengren@lorka.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2026-02-26 11:42:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify