Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad

769640-6599

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandängen 1 i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostaden är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2021-12-06. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-06. Den Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2023-01-25. Upplåtelseavtal tecknades från januari 2023 och första tillträden skedde från september 2023, sista tillträden skedde under 2024.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst noll och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Boris Jovasevic	Ordförande	2026
Mattias Olsson	Ledamot	2026
Johanna Wictorson	Ledamot	2026
Samuel Bergqvist	Ledamot	2026
Jonas Alfredsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Inger Back	Suppleant	2026
Yohanna Adolfsson	Suppleant	2026
Christoffer Jansson	Suppleant	2026

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners.

Ordinarie revisorer		***Valda t.o.m. årsstämman***
Rolf Forslund	River Hill Advice	2026

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 21 rad- och parhus i två plan. Byggnaderna är uppförda 2023.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 349 136kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes med XXXX

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan
Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	**31**
Under året avgående medlemmar	10
Under året tillkommande medlemmar	13
Medlemmar vid årets slut	**34**

.
Under året har 8 st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2021/22** (13 mån)
Nettoomsättning	1 181	1 095	118	-
Resultat efter finansiella poster	-1 349	-371	40	-827
Balansomslutning	98 412	99 636	117 015	-
Soliditet	73	74	38	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr(kvm)	562	521	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 391	12 453	-	-
Sparande per kvm	32	51	-	-
Energikostnad per kvm	19	40	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	-
Räntekänslighet	22	24	-	-

*Föreningen har inga värme eller el kostnader.

Uppkommen 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.

Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser*	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	74 390 000		-786 894	-370 593	**73 232 513**
Balansering fg. års resultat			-370 593	370 593	**0**
Årets avs. till yttre fond		126 060	-126 060		**0**
Årets resultat				-1 349 136	**-1 349 136**
Eget kapital 2025-12-31	**74 390 000**	**126 060**	**-1 283 547**	**-1 349 136**	**71 883 377**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 157 488
Årets avsättning 2024	-63 030
Årets avsättning 2025	-63 030
årets förlust	-1 349 136
	-2 632 683
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 632 683
	-2 632 683

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 180 526	1 094 677
Övriga rörelseintäkter		85 020	51 804
Summa rörelseintäkter		**1 265 546**	**1 146 481**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-252 585	-158 800
Övriga externa kostnader	4	-186 663	-128 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 417 118	-476 718
Summa rörelsekostnader		**-1 856 366**	**-763 676**
Rörelseresultat		**-590 820**	**382 805**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 316	-753 403
Summa finansiella poster		**-758 315**	**-753 399**
Resultat efter finansiella poster		**-1 349 136**	**-370 594**
Årets resultat		**-1 349 136**	**-370 594**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	98 039 791	99 456 908
Summa materiella anläggningstillgångar		**98 039 791**	**99 456 908**
Summa anläggningstillgångar		**98 039 791**	**99 456 908**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	3	17 770
Summa kortfristiga fordringar		**3**	**17 770**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	372 650	161 267
Summa kassa och bank		**372 650**	**161 267**
Summa omsättningstillgångar		**372 653**	**179 037**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 412 444**	**99 635 945**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 390 000	74 390 000
Fond för yttre underhåll		126 060	0
Summa bundet eget kapital		**74 516 060**	**74 390 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 283 547	-786 894
Årets resultat		-1 349 136	-370 594
Summa fritt eget kapital		**-2 632 683**	**-1 157 488**
Summa eget kapital		**71 883 377**	**73 232 512**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	17 180 035	26 164 010
Summa långfristiga skulder		**17 180 035**	**26 164 010**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	8 852 655	0
Aktuella skatteskulder		98 340	0
Övriga skulder		33 001	33 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	365 036	206 422
Summa kortfristiga skulder		**9 349 032**	**239 423**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 412 444**	**99 635 945**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 349 136	-370 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 417 118	476 718
Erhållen utdelning		0	28 284 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**67 982**	**28 390 147**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 767	4 801 142
Förändring av kortfristiga skulder		256 954	-14 731 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**342 703**	**18 460 019**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-44 265 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-44 265 769**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	29 680 000
Amorteringar		-131 320	-31 956 802
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-131 320**	**-2 276 802**
Årets kassaflöde		**211 383**	**-28 082 552**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		161 267	28 243 820
Likvida medel vid årets slut		**372 650**	**161 267**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Antalet anställda
I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgar.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillgång	
Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Lån
Alla amorteringar och alla lån som ska omsättas under året redovisas som kortfristiga skulder.

Fastighetsskatt
Fastigheten färdigställdes år 2023. Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i femton år därefter belastas de med full fastighetsavgift.

Övrigt
Föreningen är ägare till fastigheterna Karlstad knappstad 2:110 samt Karlstad Knappstad 2:113 genom ett förvärv av ett aktiebolag som var ägare till fastigheten som därefter överläts till föreningen. Aktiebolaget har därefter överlåtits tillbaka till säljaren. Till följd av att fastigheterna överlåtits till underpris uppstår en redovisningsmässig förlust. Denna redovisningsmässiga förlust påverkar inte föreningens egna kapital. Då fastigheterna överfördes till föreningen var de sedan upptagen till ett värde lägre än fastigheternas marknadsvärde vilket motsvarar det värde fastigheten åsattes då föreningen förvärvade bolaget. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det värde föreningen förvärvat fastigheterna för anses utgöra en aktieutdelning för det förvärvade dotterbolaget och motsvarande värde ökar därmed det bokförda värdet på fastigheterna. Jfr FAR:s uttalande Red U 9 Föreningen tecknade 2022-06-07 avtal om en totalentreprenad med Signum Fastigheter AB

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet
Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta. Boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel, därav låg årsavgift/kvm.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med. bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.
Föreningen har inte några värme/elkostnader

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 180 527	1 094 675
Öres- och kronutjämning	-1	2
	1 180 526	**1 094 677**

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	110 580	0
Övriga externa kostnader	18 636	70 200
El för belysning	0	13 345
Vatten och avlopp	39 802	69 838
Övriga fastighetskostnader	75 600	0
HSB Jour	5 175	4 725
Programvaror	2 792	692
	252 585	**158 800**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inkasso och KFM-avgifter	0	853
Företagsförsäkringar	35 632	33 935
Ersättningar till revisor	0	15 000
Redovisningstjänster	67 500	66 213
Bankkostnader	3 101	11 847
Bostadsrätterna	4 630	0
Arvode fastighetsbyrån	75 000	0
Övriga externa kostnader	800	310
	186 663	**128 158**

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	99 456 908	738 157
Årets inköp inkl utdelning		36 383 026
Omklassificeringar		62 695 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**99 456 908**	**99 816 906**
Årets avskrivningar	-1 417 118	-476 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 417 118**	**-476 718**
Utgående redovisat värde	**98 039 791**	**99 340 188**

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3	0
Andra kortfristiga fordringar	0	17 770
	3	**17 770**

Not 7 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank 8327-9,734 761 437-7	131	1 833
Swedbank 8156-2,814 157 421-3	372 514	159 429
Bankcertifikat	5	5
	372 650	**161 267**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,77	2025-11-30	8 721 336	8 721 336
Danske Bank	2,70	2026-11-30	8 721 337	8 721 337
Danske Bank	2,83	2027-11-30	8 590 017	8 721 336
			26 032 690	**26 164 009**
Amorteringar enligt avtal			131 320	0

Långfristig del: 17 180 035 kr
Kortfristig del: 8 852 655 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 25 376 095kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	26 263 000	26 263 000
	26 263 000	**26 263 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	215 248	0
Förutbetalda intäkter	94 458	163 422
Upplupna redovisningskostnader	22 500	43 000
Upplupet lån	32 830	0
	365 036	**206 422**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-

Karlstad, Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Boris Jovasevic
Ordförande

Mattias Olsson
Ledamot

Johanna Wictorson
Ledamot

Samuel Bergqvist
Ledamot

Jonas Alfredsson
Ledamot

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

Rolf Forslund
Revisor
RiverHill Advice