

Årsredovisning

för

Brf Strandvägen 24

773200-0109

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Strandvägen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 28 i Karlstads kommun består av två sammanbyggda flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter och 5 st uthyrningslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kokvrå
- 5 st 1,5 rum och kokvrå
- 6 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök
- 1 st 2 rum m integrerat kök
- 1 st 2 rum m pentry(lokal)

Den totala boytan är ca 1 834 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens byggkostnad. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetservice AB om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Anställda

Benita Haals Stiernstedt Vice värd

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har sedvanligt underhåll skett samt,

- Installation elbilsladdare Rydahls El.
- Installation av fiber Torcat, fiber o data.
- Installation solceller avskrivs på 15 år.

Totalt har underhåll och investeringar kostat 480 419 kr
Solcellsanläggningen är finansierad med ett lån på 292 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Jackman	Ledamot	Ordförande
Jarl Stiernstedt	Ledamot	
Beril Sjöström	Ledamot	
Christina Häggmark	Ledamot	
Joel Hernvall Jonsson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 24 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Benny Ingman	Suppleant

Valberedning

Lena Karlsson
Monica Höglund

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-04.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering 2020-12-31
Swedbank	1,43%	rörlig	2 600 000	0
Swedbank	1,44%	rörlig	1 085 000	60 000
Swedbank	1,44%	rörlig	1 010 125	27 500
Swedbank	1,15%	rörlig	292 000	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är senast justerade med 2% från och med 1 januari 2020 och en p-plats höjdes till 250 kr/mån pga elintallation.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1956. Fastighetsavgift skall utgå 2019 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1

429 kr per lägenhet och med 1% på lokaler.

Inkomstskatt

Föreningen skall inte betala inkomstskatt på föreningens ränteintäkter efter dom i regeringsrätten i dec 2010, där det framkom att föreningens ränteintäkter inte var skattepliktiga.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med ordförande som kontaktperson.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 181	1 077	1 040	1 084
Resultat efter finansiella poster	69	0	-17	-1 226
Soliditet (%)	6,0	5,0	4,9	4,9
Årsavgift kr/m2	440	438	438	438
Värmekostnad kr/kvm	114	128	137	138
Brf elkostnad kr/kvm	8	12	12	18
Va-kostnad kr/hushåll	1 735	1 830	1 766	1 433
Balansomslutning tkr	5 494	5 208	5 289	5 595

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 900	0	199 946	-290	259 556
Disposition av föregående års resultat:			-290	290	0
Årets resultat				69 194	69 194
Belopp vid årets utgång	59 900	0	199 656	69 194	328 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 656
årets vinst	69 194
	268 850

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	69 194
i ny räkning överföres	199 656
	268 850

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 090 846	1 074 382
Övriga rörelseintäkter		89 700	2 724
Summa rörelseintäkter		1 180 546	1 077 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-829 422	-816 962
Personalkostnader	3	-48 194	-48 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 000	-142 000
Summa rörelsekostnader		-1 033 616	-1 007 248
Rörelseresultat		146 930	69 858
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 736	-70 148
Summa finansiella poster		-77 736	-70 148
Resultat efter finansiella poster		69 194	-290
Resultat före skatt		69 194	-290
Årets resultat		69 194	-290

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 5, 6	3 520 184	3 595 184
Inventarier, verktyg och installationer	7	196 600	0
Balkonger	8	1 190 828	1 257 828
Summa materiella anläggningstillgångar		4 907 612	4 853 012

Summa anläggningstillgångar

4 907 612

4 853 012

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		18 180	18 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 913	16 066
Summa kortfristiga fordringar		49 093	34 246

Kassa och bank

Kassa och bank		537 458	320 887
Summa kassa och bank		537 458	320 887
Summa omsättningstillgångar		586 551	355 133

SUMMA TILLGÅNGAR

5 494 163

5 208 145

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 900	59 900
Summa bundet eget kapital		59 900	59 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		199 656	199 945
Årets resultat		69 194	-290
Summa fritt eget kapital		268 850	199 655
Summa eget kapital		328 750	259 555
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 987 625	4 783 125
Summa långfristiga skulder		4 987 625	4 783 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 511	62 089
Skatteskulder		13 128	11 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	118 149	91 600
Summa kortfristiga skulder		177 788	165 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 494 163	5 208 145

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 regelverket användes som är anpassad för mindre bolag och ekonomiska föreningar.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	58 784	58 060
Rep och underhåll	269 809	222 192
Hiss	14 830	14 866
El	15 194	23 549
Värme	210 500	235 821
Vatten och avlopp	52 068	47 622
Renhållning	29 051	25 174
Snöröjning	0	11 024
Fastighetsförsäkring	29 094	28 269
ComHem	13 510	22 438
Trädgårdskostnader	8 715	0
Fastighetsavgift	52 534	51 182
Hyra-plats	8 000	8 000
Övriga driftskostnader	18 843	11 172
Konsultkostnader	0	3 187
Revisionsarvode	8 500	8 406
Arvode för ekonomisk förvaltning	39 990	46 000
	829 422	816 962

Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	24 000	23 200
Vicevärd	18 000	18 000
Sociala kostnader	6 194	7 086
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	48 194	48 286

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Ingående avskrivningar	-1 420 871	-1 390 871
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 450 871	-1 420 871
Utgående redovisat värde	2 833 959	2 863 959
Taxeringsvärden byggnader	13 079 000	13 079 000
Taxeringsvärden mark	10 059 000	10 059 000
	23 138 000	23 138 000

Not 5 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 468	969 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 468	969 468
Ingående avskrivningar	-756 624	-731 624
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-781 624	-756 624
Utgående redovisat värde	187 844	212 844

Not 6 Stamreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 381	658 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 381	658 381
Ingående avskrivningar	-140 000	-120 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 000	-140 000
Utgående redovisat värde	498 381	518 381

Not 7 Solceller

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	210 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 600	
Årets avskrivningar	-14 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 000	
Utgående redovisat värde	196 600	

Not 8 Nya balkonger/asfalt

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 697 829	2 697 829
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 697 829	2 697 829
Ingående avskrivningar	-1 440 000	-1 373 000
Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 507 000	-1 440 000
Utgående redovisat värde	1 190 829	1 257 829

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 212	4 729
Värmlands Fastighetsservice	14 703	
Comhem	0	0
Vänerförvaltning AB	9 998	11 337
	30 913	16 066

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,43	90-dagar	2 600 000
Swedbank	1,44	90-dagar	1 010 625
Swedbank	1,44	90-dagar	1 085 000
Swedbank	1,15	90-dagar	292 000
			4 987 625

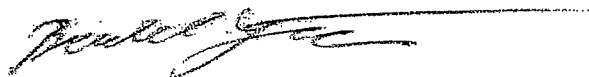
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	4 200	4 200
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	7 800	7 800
Fastighetservice	14 690	
Övriga poster	703	703
Förskottsbetalda avgifter och hyror	90 756	78 897
	118 149	91 600

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000

Karlstad 19/5-2021



Annelie Jackman
Ordförande

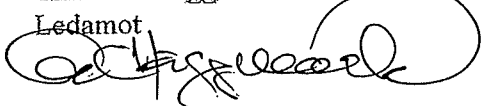
Berfil Sjöström
Ledamot



Christina Häggmark
Ledamot



Jarl Stiernstedt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



Stefan Mött
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandvägen 24

Org.nr 773200-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandvägen 24 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorans ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, 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 fel, 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 identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandvägen 24 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 21 maj 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor