



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandlyckan i Karlstad

769620-2618



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandlyckan i Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandlyckan i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

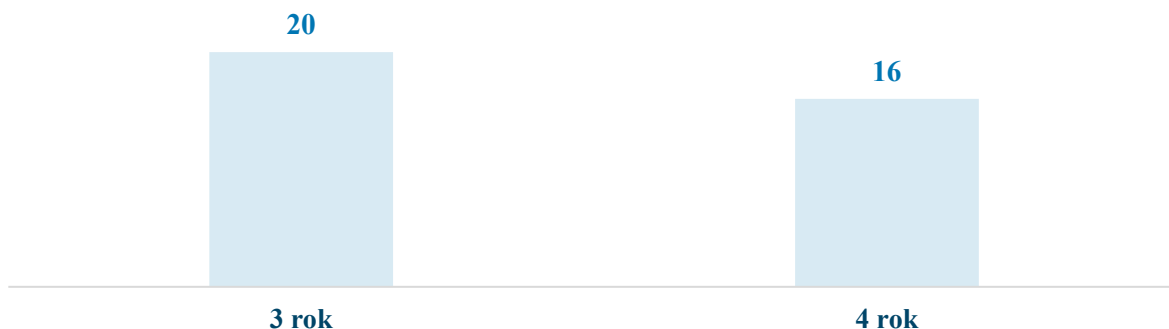
Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens fastighet Strandslutet 4 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Strandslutet 4 i Karlstads kommun består av nio flerbostadshus i två våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter. Förråd och bilplats finns till samtliga lägenheter.

Lägenhetsfördelning



Den totala boytan är ca. 2 810 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår inte utan varje bostadsrättshavare måste själva teckna detta. Föreningens fastighet är byggd 2009-2010. Värdeår 2010.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Matts Brolin	Ledamot	Ordförande
Jonny Estius	Ledamot	
Andreas Forslund	Ledamot	
Frida Gustavsson	Ledamot	
Rolf Åström	Ledamot	
Per Bodemyr	Suppleant	
Maria Dahlberg	Suppleant	

Vid stämman avgick Ros-Mari Olsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under 2021 hållit elva protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 13 599 och reserverats med 10 200 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

PWC	Ordinarie
Gunilla Wahlgren	Suppleant

Valberedning

Mats Nyman
Thomas Jägermyr

Servicegrupp

Sven-Erik Jarvius
Roland Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-06-22.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åtgärdsplanen med lagning/utbyte av avloppsrör är färdigställt 2021. Slutbesiktning är utförd.

Varmvattenledningar i undercentral har uppdaterats med utbyte av rördimensioner och teknik för att få bättre varmvattenflöde mellan föreningens hus

Föreningens ekonomi

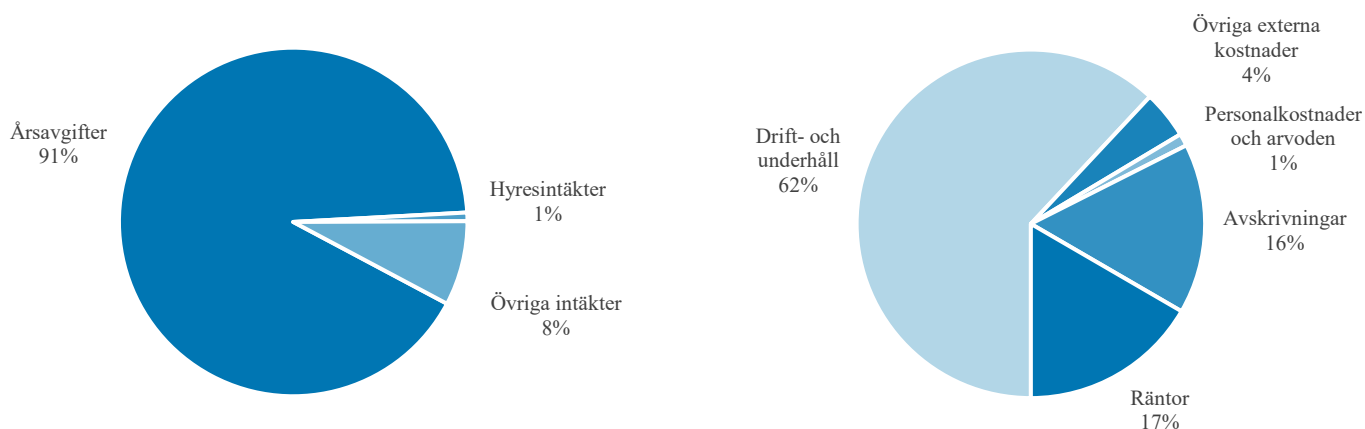
Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca. 845 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 9-12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 397	2 392	2 389	2 263
Resultat efter finansiella poster	134	-2 727	-865	652
Lån per m ² bostadsyta	14 286	14 108	12 936	13 098
Snittränta på fastighetslån (%)	0,94	1,06	1,10	1,26
Avgift per m ² bostadsyta	845	845	845	805
Balansomslutning	72 417	72 018	71 045	72 225
Soliditet (%)	43,89	43,95	48,40	48,80
Antal medlemmar	55	55	54	49
Antal röstberättigade	36	36	36	36
Antal överlåtelse under året	2	3	2	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 637 070	3 119 000	0	1 623 172	-2 726 647	31 652 595
Disposition av föregående års resultat:				-2 726 647	2 726 647	0
Reservering till yttre fond			284 000	-284 000		0
Årets resultat					134 451	134 451
Belopp vid årets utgång	29 637 070	3 119 000	284 000	-1 387 475	134 451	31 787 046

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 387 475
Årets resultat	134 451
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 253 024

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	123 000
i ny räkning överföres	-1 376 024
Att balansera i ny räkning	-1 253 024

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 396 942	2 391 575
Övriga rörelseintäkter	3	201 361	7 465
Summa rörelseintäkter		2 598 303	2 399 040
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 528 650	-4 086 573
Övriga externa kostnader	5	-109 536	-232 758
Personalkostnader och arvoden	6	-28 225	-15 379
Avskrivningar		-390 000	-390 010
Summa rörelsekostnader		-2 056 411	-4 724 720
Rörelseresultat		541 892	-2 325 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 751	2 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 192	-403 709
Summa finansiella poster		-407 441	-400 967
Resultat efter finansiella poster		134 451	-2 726 647
Årets resultat		134 451	-2 726 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 880	69 347 880
Summa materiella anläggningstillgångar		68 957 880	69 347 880
Summa anläggningstillgångar		68 957 880	69 347 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 991	1 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 435	42 109
Summa kortfristiga fordringar		64 426	43 381
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 394 352	2 626 761
Summa kassa och bank		3 394 352	2 626 761
Summa omsättningstillgångar		3 458 778	2 670 142
SUMMA TILLGÅNGAR		72 416 658	72 018 022

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 637 070	29 637 070
Upplåtelseavgifter		3 119 000	3 119 000
Fond för yttre underhåll		284 000	0
Summa bundet eget kapital		33 040 070	32 756 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 387 475	1 623 172
Årets resultat		134 451	-2 726 647
Summa fritt eget kapital		-1 253 024	-1 103 475
Summa eget kapital		31 787 046	31 652 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 635 265	39 149 492
Summa långfristiga skulder		39 635 265	39 149 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	508 200	494 092
Leverantörsskulder		84 809	28 579
Skatteskulder		26 076	3 312
Övriga kortfristiga skulder		0	3 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	375 262	686 112
Summa kortfristiga skulder		994 347	1 215 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 416 658	72 018 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 376 192	2 376 192
Hyror garage och parkeringsplatser	20 750	20 250
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-4 867
Summa	2 396 942	2 391 575

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar	0	7 289
Övriga rörelseintäkter	4 361	176
Försäkringsersättning	197 000	0
Summa	201 361	7 465

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	66 258	9 547
Filter, Ventilation och OVK	0	43 400
Reparation och underhåll	852 728	3 550 171
El	30 305	23 831
Fjärrvärme	254 005	212 751
V/A	84 009	81 326
Renhållning och sophämtning	55 094	50 394
Snöröjning och halkbekämpning	33 490	2 462
Fastighetsförsäkring	38 295	36 450
Kabel-tv och bredband	53 892	50 847
Fastighetsavgift	54 728	25 393
Övriga kostnader	5 846	0
Summa	1 528 650	4 086 572

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefon och porto mm.	0	5 700
Revisionsarvodena	10 625	10 125
Förvaltningskostnader	45 000	128 032
Konsultkostnader	44 606	79 013
Övriga föreningskostnader	9 305	9 887
Summa	109 536	232 757

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	23 799	12 800
Socialförsäkringsavgifter	4 426	2 579
Summa	28 225	15 379

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 711 750	72 711 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 711 750	72 711 750
Ingående avskrivningar	-3 363 879	-2 973 869
Årets avskrivningar	-390 000	-390 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 753 879	-3 363 879
Utgående redovisat värde	68 957 871	69 347 871
Taxeringsvärde Strandslutet 4		
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	10 400 000	10 400 000
Summa	51 400 000	51 400 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	43 794 871	44 184 871
Bokfört värde mark	25 163 000	25 163 000
Summa	68 957 871	69 347 871

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	19 898	18 397
Fastighetsskötsel	18 562	0
Kabel-TV	12 725	12 768
Övrigt	11 250	10 944
Summa	62 435	42 109

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,92	2023-10-30	256 592	11 085 496
Stadshypotek	0,95	2024-12-01	37 500	3 712 500
Stadshypotek	0,83	2024-12-30	80 000	11 970 748
Stadshypotek	1,05	2025-04-30	5 000	995 000
Stadshypotek	0,96	2024-09-30	124 108	12 379 721
			503 200	40 143 465
Kortfristig del av långfristig skuld				-508 200
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				39 635 265

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 508 200 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 37 602 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	20 808	21 547
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	194 425	0
Reparation och underhåll	84 876	628 626
El	4 378	2 282
Fjärrvärme	40 166	28 521
Renhållning	4 328	4 662
TV och digitala tjänster	0	475
Snöröjning och halkbekämpning	10 878	0
Arvode och sociala avgifter	13 200	0
Övrigt	2 204	0
Summa	375 263	686 113

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 694 000	40 024 000
Summa	40 694 000	40 024 000

Karlstad 2022-04-26



Matts Brolin
Ordförande



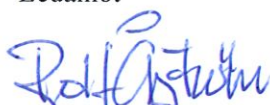
Jonny Estius
Ledamot



Andreas Forslund
Ledamot



Frida Gustavsson
Ledamot



Rolf Åström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-29

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandlyckan i Karlstad, org.nr 769620-2618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlyckan i Karlstad för år 2021.

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 2021 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 Brf Strandlyckan i Karlstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 den 29 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor