

Årsredovisning

för

Brf Strandvägen 24

773200-0109

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Strandvägen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 Fastighetsservice 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 Dörrautor/dörrstängare.
- Elarbeten elcentral.
- Mindre underhållsarbeten.
- Årets underhåll har kostat 141 231 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joel Hernvall	Ledamot	Ordförande
Annelie Jackman	Ledamot	
Beril Sjöström	Ledamot	
Christina Häggmark	Ledamot	
Benny Ingman	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 22 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott	Ordinarie
Corina König Sjödin	Suppleant

Valberedning

Ingela Ingman
Britt-Lois Alzén

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 rörlig	Lånebelopp 2021-12-31	Amortering 2021-12-31
Handelsbanken	0,59%		4 885 550	0

Årsavgifter

Årsavgifterna är senast justerade med 3,1% från och med 1 januari 2021.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1956. Fastighetsavgift skall utgå 2021 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 459 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)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 120	1 181	1 077	1 040
Resultat efter finansiella poster	100	69	0	-17
Soliditet (%)	7,8	6,0	5,0	4,9
Årsavgift kr/m ²	454	440	438	438
Värmekostnad kr/kvm	133	114	128	137
Brf elkostnad kr/kvm	11	8	12	12
Va-kostnad kr/hushåll	1 747	1 735	1 830	1 766
Balansomslutning tkr	5 505	5 494	5 208	5 289

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 900	0	199 656	69 194	328 750
Reservering yttre fond		69 194	0	-69 194	0
Årets resultat				99 824	99 824
Belopp vid årets utgång	59 900	69 194	199 656	99 824	428 574

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 655
årets vinst	99 824
	299 479

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	99 824
i ny räkning överföres	199 655
	299 479

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		1 109 408	1 090 846
Övriga rörelseintäkter		2 718	89 700
Summa rörelseintäkter		1 112 126	1 180 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-725 512	-829 422
Personalkostnader	3	-67 041	-48 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 000	-156 000
Summa rörelsekostnader		-948 553	-1 033 616
Rörelseresultat		163 573	146 930
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 749	-77 736
Summa finansiella poster		-63 749	-77 736
Resultat efter finansiella poster		99 824	69 194
Resultat före skatt		99 824	69 194
Årets resultat		99 824	69 194

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5, 6	3 445 184	3 520 184
Inventarier, verktyg och installationer	7	182 600	196 600
Balkonger	8	1 123 828	1 190 828
Summa materiella anläggningstillgångar		4 751 612	4 907 612
Summa anläggningstillgångar		4 751 612	4 907 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 400	18 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16 284	30 913
Summa kortfristiga fordringar		33 684	49 093
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		719 557	537 458
Summa kassa och bank		719 557	537 458
Summa omsättningstillgångar		753 241	586 551
SUMMA TILLGÅNGAR		5 504 853	5 494 163

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 900	59 900
Fond för yttre underhåll		69 195	0
Summa bundet eget kapital		129 095	59 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		199 655	199 656
Årets resultat		99 824	69 194
Summa fritt eget kapital		299 479	268 850
Summa eget kapital		428 574	328 750
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	4 885 550	4 987 625
Summa långfristiga skulder		4 885 550	4 987 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		79 040	46 511
Skatteskulder		3 128	13 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	108 561	118 149
Summa kortfristiga skulder		190 729	177 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 504 853	5 494 163

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

	2021	2020
Arvode för teknisk förvaltning	44 122	58 784
Rep och underhåll	141 231	269 809
Hiss	17 115	14 830
El	20 120	15 194
Värme	245 680	210 500
Vatten och avlopp	52 415	52 068
Renhållning	37 576	29 051
Snöröjning	4 856	0
Fastighetsförsäkring	29 612	29 094
ComHem	5 700	13 510
Trädgårdskostnader	0	8 715
Fastighetsavgift	43 314	52 534
Hyra-plats	8 000	8 000
Övriga driftskostnader	29 030	18 843
Revisionsarvode	8 750	8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	39 991	39 990
	727 512	829 422

Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	22 000	24 000
Vicevärd	27 000	18 000
Sociala kostnader	13 041	6 194
Lön	5 000	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	67 041	48 194

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Ingående avskrivningar	-1 450 871	-1 420 871
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480 871	-1 450 871
Utgående redovisat värde	2 803 959	2 833 959
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 468	969 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 468	969 468
Ingående avskrivningar	-781 624	-756 624
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 624	-781 624
Utgående redovisat värde	162 844	187 844

Not 6 Stamreovering

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 381	658 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 381	658 381
Ingående avskrivningar	-160 000	-140 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 000	-160 000
Utgående redovisat värde	478 381	498 381

Not 7 Solceller

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 600	0
Inköp		210 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 600	210 600
Ingående avskrivningar	-14 000	
Årets avskrivningar	-14 000	-14 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 000	-14 000
Utgående redovisat värde	182 600	196 600

Not 8 Nya balkonger/asfalt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 697 828	2 697 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 697 828	2 697 828
Ingående avskrivningar	-1 507 000	-1 440 000
Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 574 000	-1 507 000
Utgående redovisat värde	1 123 828	1 190 828

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 286	6 212
Värmlands Fastighetsservice	0	14 703
Vänerförvaltning AB	9 998	9 998
	16 284	30 913

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	0,59	90-dagar	4 885 550
			4 885 550
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	5 200	4 200
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	7 800	7 800
Fastighetservice	0	14 690
Övriga poster	703	703
Förskottsbetalda avgifter och hyror	94 858	90 756
	108 561	118 149


Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	2021-12-31	2020-12-31
	5 500 000	5 500 000

Karlstad 23/5 2022



Joel Hernvall
Ordförande

Bertil Sjöström
Ledamot


Christina Haggmark
Ledamot


Annelie Jackman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5-2022


Stefan Mott
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 2021.

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 2021-12-31 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 *Revisorns 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.

Revisorns 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 2021 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 *Revisorns 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 revisions sed 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 revisions sed 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 23 maj 2022



Stefan Mott
Godkänd revisor