

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Stranden i Karlstad
Org nr: 716451-0047



ho yg



Brf Stranden i Karlstad

Styrelsens verksamhetsberättelse 2022

Händelser i omvärlden som Rysslands invasion av Ukraina, energikris och inflation påverkade även Brf Stranden i Karlstad. Året 2022 blev innehållsrikt med såväl investeringar som flera inslag i den löpande driften av fastigheten samt förändrade villkor för föreningens banklån.

Allmänt

Styrelsen hade sex möten under januari till maj. Föreningsstämma hölls den 23 maj i Riksbyggens lokal. Vid stämman fattades att första beslut om att godkänna ett förtydligande i stadgarnas §11 angående vem som ska betala överlåtelseavgift vid försäljning. Den nyvalda styrelsen höll sedan konstituerande styrelsemöte i direkt anslutning till föreningsstämman. Förutom sex möten inklusive budgetmöte 2022 under hösten hade den nya styrelsen avstämningsmöte med Karlstad kommuns fastighetsförvaltare. Dessutom hölls ett möte med föreningens förvaltare vid Riksbyggen för att diskutera fastighetens underhållsplan. Samarbetet kring ekonomisk och teknisk förvaltning har fungerat smidigt med alla berörda funktioner vid Riksbyggen.

En stor mängd gamla dokument har sorterats och arkiverats på föreningens kontor. Styrelsen använder numera Riksbyggens dokumenthanteringssystem "Styrelserummet" för att underlätta arbetet med kallelser, dagordning och protokoll.

I samband med höstens utedag hölls extrastämma för att konfirmera beslutet om ändringen av §11 i stadgarna. De reviderade stadgarna registrerades hos Bolagsverket före årsskiftet och är publicerade på Mitt Riksbyggen.

Styrelsens informerar medlemmarna om det löpande arbetet igenom att dela ut *På gång på Stranden* efter varje styrelsemöte. Aktuell information finns även på Mitt Riksbyggen.se, där finns även A-Ö listan, en praktisk vägledning kring boendet, årsredovisning och stadgar. Inga överlåtelser ägde rum under 2022.

Ekonomi

Faktorer utanför styrelsens kontroll påverkade bankernas villkor när två stora lån villkorsändrades under sommaren 2022. Perioden med låga räntor är förbi. Räntekostnaderna ökade. För att klara driften av fastighet och räntorna beslutade styrelsen höja månadsavgifterna för 2023. Även priset på elektricitet har höjts. Debiteringen till medlemmarna av el via den individuella mätningen IMD har justerats upp. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen mer noggrant än tidigare.

Investeringar och större beslut

I början av året åtgärdades fel och brister som upptäcktes vid den obligatoriska ventilationskontrollen 2021. För att ventilationssystemet i fastigheten ska fungera optimalt krävs att alla använder de av styrelsen rekommenderade fläktarna i kök och badrum.

Styrelsen beslutade utöka antalet solpaneler. Nordic Solar monterade panelerna på sensommaren. Panelerna producerar el till fastigheten men föreningen sålde även 644 kWh 2022. Efter en del justeringar i kringutrustningen kan styrelsen nu i realtid avläsa produktionen.

Den s.k. laddstolpegruppen som tillsattes 2021 slutförde sitt arbete under 2022 genom att lämna förslag till styrelsen för installation av laddboxar. Styrelsen beslutade lämna uppdraget till El Center som i december installerade laddboxar på samtliga parkeringsplatser i garaget. Naturvårdsverket har beviljat bidrag till installationen, vilket dock söks i efterhand.

Driftövervakningssystemets hård- och mjukvara har kompletterats så att systemet nu helt ägs av föreningen.

Möjligheten att fiberansluta samtliga lägenheter till stadsnätet har diskuterats flera gånger i styrelsen. Efter att ha vägt för- och nackdelar beslutades att godkänna offert från Karlstad el- och stadsnät. Installationen görs under våren 2023. Nuvarande gruppavtal för TV och bredband är uppsagt och nya offerter ska tas in.

Gemensam utemiljö och utrymmen

Den frivilliga insamlingen av pantflaskor och burkar i miljörummet inbringade ca 2 500 kronor 2022. Pengarna används till inköp av förtäring vid gemensamma träffar, till exempel utedagarna vår och höst och glöggminglet i december. En del används till förbrukningsmaterial för utemiljön, städning av kajutan och styrelsens kontorsmaterial.

Föreningens aktiva utegrupp ser till att hela fastigheten inramas av fin och varierad blom- och växtprakt under vår, sommar och höst. Nya snygga bänkar vid entréerna placerades ut lagom till våren. En pergola byggdes på innergården. Engagemanget för vårt hus är stort - flera medlemmar hjälper till med såväl vattning, gräsklippning och snöskottning. Uppslutningen vid utedagarna är god. Och det finns alltid plats för fler. Alla medlemmar behövs för att göra Brf Stranden till en trevlig förening att bo i!

För styrelsen

/Åsa Löfvenberg
ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

LO 9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stranden i Karlstad
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre drifts- och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 377 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 466 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. 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	Föreningslokal
Antal garage	16	

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fgh-service och energi
Aktiv It partner	Uppkoppling internet för fastigheten, kopplat till Certego
Certego	Porttelefon, passersystem inkl bokningssystem via Aptus
Tele 2	Digitalt Tv-grundutbud, bredband samt telefoni
Assa Abloy	Service dörrautomatik entrédörrar
Råum's Maskin	Städning trappuppgångar, tvättstuga och WC
Värmlands Fastighetsservice	BREDABLICKGRUPPEN, snö- och halkbekämpning
Kone	Service hissar
KIWA	Besiktning hissar och garageport
Värmlands Portservice AB	Service garageport
Karlstads Energi	Renhållning, elnät och elhandel
Telavox IT partner	Passersystem samt porttelefon
RegnSells recycling	Återvinning kartong – papper
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
Nordea	Lån
Presto	Brandskydd
Kylmekano	Underhåll kyl- och värmepumpsanläggning

ho
 yg

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 174 tkr och planerat underhåll för 14 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.

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 610 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 299 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 373 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 182 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 491 tkr (241 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll (tkr)

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 000
Installationer	<u>9 667</u>
Summa	13 667

Årets investeringar

Utökning med 36 solpaneler	304 725
----------------------------	---------

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört en uppdatering av fjärrövervakning av värmesystemet i byggnaden.



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	2023
Jörgen Hoke	Sekreterare	2024
Roger Eriksson	Ledamot	2023
Maria Rickmann	Ledamot	2024
Simon Jansson	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Lars Ode	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olov Pallin	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Hamnrén Pallin	Sammanställande	2023
Gun-Marie Degermark-Persson		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utökat sin installation av solpaneler med ytterligare 36 paneler. Föreningen har även påbörjat montage av laddstolar för elbilsaddning. Arbetet beräknas vara klart kvartal 1 2023.

Höjda räntekostnader och ökade el-kostnader har under verksamhetsåret påverkat föreningens ekonomi i negativ riktning, vilket kommer att medföra höjda månadsavgifter för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 905 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

ho y

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 024	2 115	2 116	2 165	3 229
Resultat efter finansiella poster	89	548	135	2 129	1 397
Soliditet %	22	21	19	19	26
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	905	944	953	953	988
Driftkostnader, kr/m ²	511	390	573	1 724	589
Lån, kr/m ²	8 123	8 327	8 618	8 447	8 147

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 987 994	320 600	346 963	489 025	548 166
Disposition enl. årsstämmobeslut				548 166	-548 166
Reservering underhållsfond			491 254	-491 254	
Ianspråktagande av underhållsfond			-13 667	13 667	
Årets resultat					76 524
Vid årets slut	2 987 994	320 600	824 550	559 604	89 198

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 037 190
Årets resultat	89 198
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-491 254
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 667
Summa	648 802

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

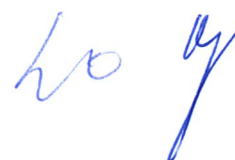
Att balansera i ny räkning i kr	648 802
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 023 759	2 115 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 560	34 159
Summa rörelseintäkter		2 059 319	2 149 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 038 343	-801 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 118	-210 260
Personalkostnader	Not 6	-83 665	-73 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-376 572	-368 954
Summa rörelsekostnader		-1 707 697	-1 454 435
Rörelseresultat		351 622	695 113
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 035	2 669
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 356	2 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-275 815	-152 082
Summa finansiella poster		-262 424	-146 948
Resultat efter finansiella poster		89 198	548 166
Årets resultat		89 198	548 166



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 527 194	19 802 536
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	855 735	652 240
Summa materiella anläggningstillgångar		20 382 929	20 454 775
Summa anläggningstillgångar		20 382 929	20 454 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	450
Övriga fordringar	Not 14	2 673	583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 422	67 674
Summa kortfristiga fordringar		102 095	68 707
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 326 973	1 578 656
Summa kassa och bank		1 326 973	1 578 656
Summa omsättningstillgångar		1 416 393	1 647 363
Summa tillgångar		21 811 996	22 102 139



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 308 594	3 308 594
Fond för yttre underhåll		824 550	346 963
Summa bundet eget kapital		4 133 144	3 655 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		559 603	489 025
Årets resultat		89 198	548 166
Summa fritt eget kapital		648 802	1 037 190
Summa eget kapital		4 781 945	4 692 747
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 274 657	16 643 457
Summa långfristiga skulder		16 274 657	16 643 457
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	418 800	468 800
Leverantörsskulder	Not 18	70 895	52 066
Skatteskulder	Not 19	984	10 626
Övriga skulder	Not 20	4 836	10 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	259 879	224 061
Summa kortfristiga skulder		755 394	765 935
Summa eget kapital och skulder		21 811 996	22 102 139



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	89 198	548 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	376 572	368 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	465 770	917 119
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 387	11 373
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 459	2 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	471 842	931 018
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer	-304 725	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 725	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-418 800	-468 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-418 800	-468 800
Årets kassaflöde	-251 683	462 218
Likvidamedel vid årets början	1 578 656	1 116 438
Likvidamedel vid årets slut	1 326 973	1 578 656
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	%
Byggnader	Linjär	1
Inventarier och verktyg	Linjär	6-7
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 846 362	1 926 648
Hyrer, garage	111 544	112 128
Hyrer, övriga	1 050	3 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-5 151
Vattenavgifter	20 568	25 143
Elavgifter	44 235	53 471
Summa nettoomsättning	2 023 759	2 115 389

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	3 108	7 378
Övriga rörelseintäkter	32 452	26 781
Summa övriga rörelseintäkter	35 560	34 159

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-13 667	-25 781
Reparationer	-174 018	-88 493
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 830	-51 540
Försäkringspremier	-33 462	-29 753
Kabel- och digital-TV	-50 684	-38 006
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 884	-1 871
Serviceavtal	-29 270	-28 603
Obligatoriska besiktningar	-127 497	-57 720
Snö- och halkbekämpning	-15 333	-22 816
Drift och förbrukning, övrigt	-13 009	-5 458
Förbrukningsinventarier	-10 825	-27 296
Frakter och transporter	-100	0
Vatten	-63 771	-62 991
Fastighetsel	-249 096	-160 897
Uppvärmning	-100 945	-107 061
Sophantering och återvinning	-48 815	-38 874
Förvaltningsarvode drift	-56 136	-54 763
Summa driftskostnader	-1 038 343	-801 922



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 571	-163 571
Lokalkostnader	-591	0
IT-kostnader	-10 840	-10 424
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 985	-8 666
Kreditupplysningar	0	-81
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 442	-9 044
Kontorsmateriel	-6 565	-1 699
Telefon och porto	-314	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-76
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-5 050	0
Bankkostnader	-2 070	-4 385
Summa övriga externa kostnader	-209 118	-210 260

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-10 010	-10 010
Sammanträdesarvoden	-43 375	-44 197
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-10 006
Övriga kostnadsersättningar	-407	-481
Övriga personalkostnader	-564	0
Sociala kostnader	-14 309	-8 606
Summa personalkostnader	-83 665	-73 300

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-275 342	-275 342
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 742	-46 742
Avskrivning Installationer	-54 487	-46 869
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-376 572	-368 954

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 035	2 669
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 035	2 669



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 365	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 956	2 400
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	65
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 356	2 465

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-275 719	-151 922
Övriga räntekostnader	-96	-160
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-275 815	-152 082

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 603 057	27 603 057
Mark	1 120 000	1 120 000
	28 723 057	28 723 057
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 723 057	28 723 057

Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 920 521	-8 645 178
	-8 920 521	-8 645 178

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-275 342	-275 342
	-275 342	-275 342

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 195 863	-8 920 520
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 527 195	19 802 537
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 407 195	18 682 537
Mark	1 120 000	1 120 000

Taxeringsvärden

Bostäder	35 600 000	31 800 000
Lokaler	426 000	777 000

Totalt taxeringsvärde

	36 026 000	32 577 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>24 938 000</i>	<i>19 832 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>11 088 000</i>	<i>12 745 000</i>
--	-------------------	-------------------

Lo *ay*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	701 133	701 133
Installationer	468 692	468 692
	1 169 825	1 169 825
Årets anskaffningar		
Installationer	304 725	0
	304 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 474 550	1 169 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-330 107	-283 365
Installationer	-187 477	-140 608
	-517 584	-423 973
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 742	-46 742
Installationer	-54 487	-46 869
	-101 229	-93 611
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-376 849	-330 107
Installationer	-241 964	-187 477
	-618 813	-517 584
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-618 813	-517 584
Restvärde enligt plan vid årets slut	855 737	652 240
Varav		
Inventarier och verktyg	324 284	371 025
Installationer	531 453	281 215

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	450
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	450

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	2 673	0
Skattekonto	0	583
Summa övriga fordringar	2 673	583



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 522	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 893	40 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 674	12 670
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 208	13 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 422	67 674

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	9 553	812 031
Transaktionskonto	1 317 419	766 625
Summa kassa och bank	1 326 973	1 578 656

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	16 693 457	17 112 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 800	-468 800
Långfristig skuld vid årets slut	16 274 657	16 643 457

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2022-06-03	4 143 589	-4 121 189	22 400	0
NORDEA	4,03%	2022-06-28	5 225 215	-5 063 215	162 000	0
NORDEA	0,79%	2023-11-15	4 254 446	0	50 000	4 204 446
NORDEA	1,12%	2024-11-20	2 228 007	0	24 000	2 204 000
NORDEA	1,14%	2025-04-16	1 261 000	0	26 000	1 235 000
NORDEA	2,38%	2025-06-09	0	4 121 189	22 400	4 098 789
NORDEA	4,03%	2027-06-16	0	5 063 215	112 000	4 951 215
Summa			17 112 257	0	418 800	16 693 457

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Utöver detta har föreningen två lån som ska läggas om under kommande verksamhetsår, varvid även detta har behandlats som en kortfristig skuld. Föreningen kommer att ersätta dessa lån med nya lån.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	55 694	49 285
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 201	2 781
Summa leverantörsskulder	70 895	52 066

ho

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	984	10 626
Summa skatteskulder	984	10 626

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	760	14 743
Skuld sociala avgifter och skatter	4 076	0
Clearing	0	-4 361
Summa övriga skulder	4 836	10 382

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 062
Upplupna räntekostnader	16 264	10 279
Upplupna driftskostnader	0	8 563
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 594	4 428
Upplupna elkostnader	53 502	36 262
Upplupna värmekostnader	16 140	19 206
Upplupna kostnader för renhållning	3 034	2 480
Upplupna styrelsearvoden	37 155	36 786
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	453	5 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 737	95 947
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 879	224 061

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

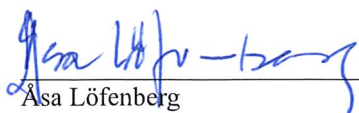
Högre el-och ökade räntekostnader kommer att påverka avgiftsnivån uppåt, dvs medlemmarnas månadsavgifter kommer att öka successivt i förhållande till villkorsändring av föreningens fastighetslån.

40 

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2023 02 20

Ort och datum



Åsa Löfberg



Jörgen Hoke



Roger Eriksson



Maria Rickmann



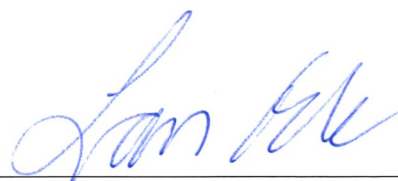
Simon Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/3-2025

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Lars Ode
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stranden i Karlstad, org. nr 716451-0047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stranden i Karlstad för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-20 i detta dokument.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda 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.

Lo 

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 Stranden i Karlstad för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 försumelse 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.

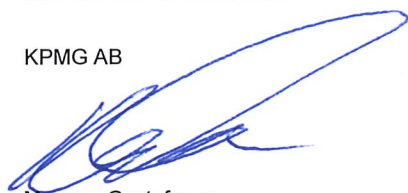
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 den 10 mars 2023

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor



Lars Ode
Förtroendevald revisor

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.

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.

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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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 22 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.

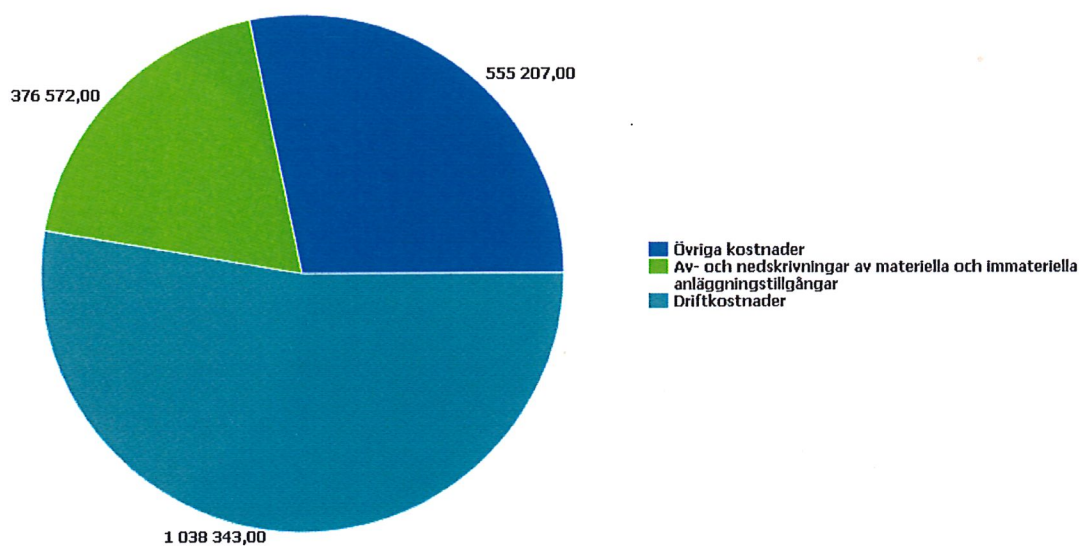
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

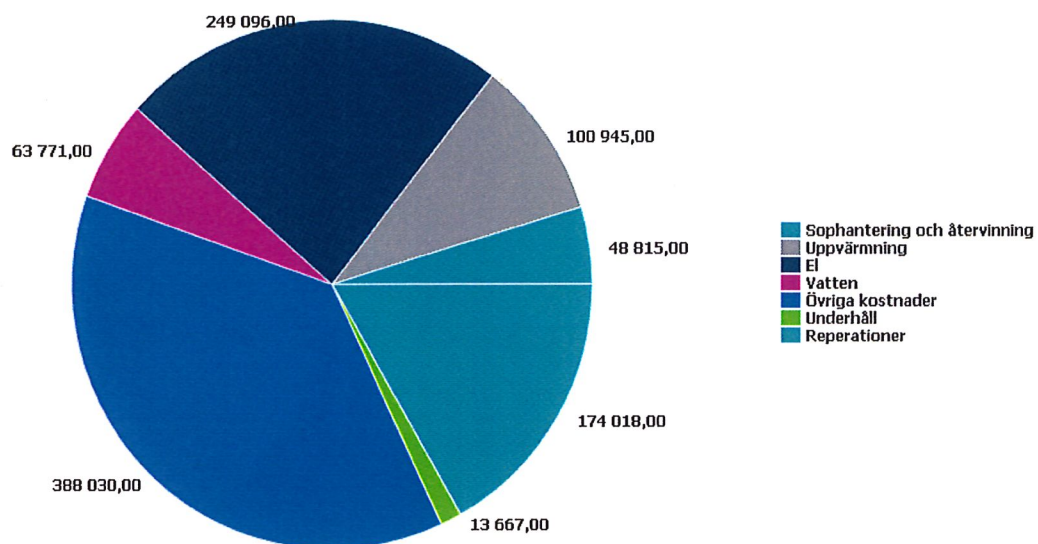
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 038 343	801 922
Övriga externa kostnader	209 118	210 260
Personalkostnader	83 665	73 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	376 572	368 954
Finansiella poster	262 424	146 948
Summa kostnader	1 970 121	1 601 383



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	38 655	40 934
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	7 595
Systematiskt brandskyddsarbete	1 884	1 871
Serviceavtal	29 270	28 603
Inre skötsel/städ extra	1 900	1 550
Obligatoriska besiktningkostnader	123 704	52 661
Hissbesiktning	3 793	5 058
Snö- och halkbekämpning	15 333	22 816
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	1 628	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 269	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10 265	3 815
Rep install utg för köpta tj Värme	102 481	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 741	9 594
Rep install utg för köpta tj El	7 072	9 582
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	8 319	6 815
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 016	32 636
Rep install utg för köpta tj Låssystem	591	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 189
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	19 636	2 561
Vattenskador	0	22 300
UH bostäder utg för mtrl inköp	4 000	4 000
UH installationer utg för köpta tj Värme	9 667	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	21 781
Fastighetsel	249 096	160 897
Uppvärmning	-3 098	-711
Fjärrvärme	104 044	107 772
Vatten	63 771	62 991
Sophämtning	48 815	38 874
Fastighetsförsäkring	33 462	29 753
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50 684	38 006
Extradebiteringar teknisk förvaltning	9 225	0
Dös-arvoden, drift	3 763	0
Felanmälan/jour	2 594	4 684
Övriga fastighetskostnader	13 009	5 458
Fastighetsskatt	49 830	51 540
Förbrukningsinventarier	4 090	22 801
Förbrukningsmaterial	6 735	4 495
Övriga kostnader för frakter och transporter	100	0
Summa driftkostnader	1 038 343	801 922



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	2 055 kr/kvm	2 055 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	18
Döds-arvoden, drift	2	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4	0
Fastighetsel	121	78
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	24	25
Felanmälan/jour	1	2
Fjärrvärme	51	52
Förbrukningsinventarier	2	11
Förbrukningsmaterial	3	2
Hissbesiktning	2	2
Inre skötsel/städ extra	1	1
Obligatoriska besiktningsskostnader	60	26
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep install utg för köpta tj El	3	5
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	16
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	4	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4	5
Rep install utg för köpta tj Värme	50	0
Serviceavtal	14	14
Snö- och halkbekämpning	7	11
Sophämtning	24	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH bostäder utg för mtrl inköp	2	2
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	11
UH installationer utg för köpta tj Värme	5	0
Uppvärmning	-2	0
Vatten	31	31
Vattenskador	0	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	4
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	19	20
Övriga fastighetskostnader	6	3
Summa driftkostnader	505,28	390,23

Brf Stranden i Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf 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



