

Årsredovisning
för
Brf Strandlinjen 1 i Karlstad

769620-8540

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Strandlinjen 1 i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till "ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningensfrågor

Föreningens fastighet Strandlinjen 1 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i två våningar samt källare och garage med totalt sju bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning brf:

3st 2 rum och kök

2st 3 rum och kök

2st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 536 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

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

Styrelse

Vilhelm Johansson	Ordförande
Ewa Andersson	Kassör
Jonas Hedberg	Ledamot
Christina Coppin	Suppleant
Anna Ejdel	Suppleant

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

Revisor

Stefan Mott LR-Revision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-12-07.

Väsentliga händelser under året

- Underhållskostnader för 11 909 kr.

Fastighetsförvaltning

Egen regi.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Föreningen har vid årets slut 10 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Medlemsinformation

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift var ca. 687kr per kvm.

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	388	388	387	395
Resultat efter finansiella poster	30	88	86	2
Lån per m ² (Kr)	10 734	10 850	11 189	11 678
Räntekänslighet (%)	16	16	16	17
Årsavgift per m ² (Kr)	687	687	687	687
Energikostnad per m ² (Kr)	193	164	145	176
Sparande per m ² (Kr)	189	295	288	269
Soliditet (%)	56,6	56,4	55,4	54,0
Balansomslutning tkr	13 470	13 480	13 561	13 736

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	7 286 704	154 721	67 149	87 721	7 596 295
Disposition av föregående års resultat:			87 721	-87 721	0
Årets resultat				29 618	29 618
Eget kapital 2022-12-31	7 286 704	154 721	154 870	29 618	7 625 913

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	154 870
årets vinst	29 618
Återstår till föreningsstämmans förfogande	184 488

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	13 000
i ny räkning överföres	171 488
Att balansera i ny räkning	184 488

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	387 780	387 780
Övriga rörelseintäkter		1 142	974
Summa rörelseintäkter		388 922	388 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-184 578	-137 602
Övriga externa kostnader	4	-29 450	-29 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 000	-60 000
Summa rörelsekostnader		-274 028	-226 933
Rörelseresultat		114 894	161 821
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 276	-74 100
Summa finansiella poster		-85 276	-74 100
Resultat efter finansiella poster		29 618	87 721
Resultat före skatt		29 618	87 721
Årets resultat		29 618	87 721

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 169 549	13 229 549
Summa materiella anläggningstillgångar		13 169 549	13 229 549
Summa anläggningstillgångar		13 169 549	13 229 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 200	12 617
Summa kortfristiga fordringar		13 277	12 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		287 139	237 849
Summa kassa och bank		287 139	237 849
Summa omsättningstillgångar		300 416	250 537
SUMMA TILLGÅNGAR		13 469 965	13 480 086

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 286 704

7 286 704

Fond för yttre underhåll

154 721

154 721

Summa bundet eget kapital

7 441 425

7 441 425

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

154 870

67 149

Årets resultat

29 618

87 721

Summa fritt eget kapital

184 488

154 870

Summa eget kapital

7 625 913

7 596 295

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

2 474 000

5 815 500

Summa långfristiga skulder

2 474 000

5 815 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 279 500

0

Leverantörsskulder

16 910

23 886

Skatteskulder

21 518

9 913

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

52 124

34 492

Summa kortfristiga skulder

3 370 052

68 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 469 965

13 480 086

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	29 618	87 721
Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet	60 000	60 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	89 618	147 721

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	11 015	-612
Förändring av leverantörsskulder	-6 976	13 056
Förändring av kortfristiga skulder	17 633	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 290	160 105

Finansieringsverksamheten

Amortering	-62 000	-182 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 000	-182 000

Årets kassaflöde

49 290	-21 895
---------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	237 849	259 744
Likvida medel vid årets slut	287 139	237 849

Noter

Not 1 Redovisning- 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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper 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.

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

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

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

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2023 samt den del av övriga lån som amorteras under 2023 redovisas som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total bostadsyta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	368 280	368 280
Hyror/P-platser	19 500	19 500
Summa	387 780	387 780

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Rep och underhåll	11 909	10 366
El	14 864	9 986
Värme	69 664	63 519
Vatten och avlopp	18 979	14 381
Renhållning	10 157	10 242
Fastighetsförsäkring	12 401	11 145
Sappa	5 700	5 700
Trädgård	6 738	0
Övriga driftskostnader	12 188	1 680
Fastighetsskatt	21 978	10 583
Summa	184 578	137 602

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 750	8 125
Förvaltningskostnader	17 934	17 874
Övriga föreningskostnader	2 766	3 332
Summa	29 450	29 331

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 930 778	13 930 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 930 778	13 930 778
Ingående avskrivningar	-701 229	-641 229
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-761 229	-701 229
Utgående redovisat värde	13 169 549	13 229 549
Taxeringsvärden byggnader	4 329 000	3 331 000
Taxeringsvärden mark	2 732 000	1 738 000
Summa	7 061 000	5 069 000
Bokfört värde byggnader	10 915 789	10 975 789
Bokfört värde mark	2 253 760	2 253 760
Summa	13 169 549	13 229 549

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 528	7 077
Vänerförvaltning AB	4 671	5 539
Summa	13 199	12 616

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,19	2023-10-28	0	1 700 000
SEB	1,00	2023-06-28	50 000	1 567 500
SEB	1,47	2024-06-28	12 000	1 786 000
SEB	4,00	2024-06-28	0	700 000
Summa			62 000	5 753 500
Kortfristig del av långfristig skuld				3 279 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 474 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 5 444 000 kr om fem år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	4 739	4 717
Föskottsbetalda avgifter	25 951	29 775
El	2 256	0
Fjärrvärme	9 640	0
Renhållning	789	0
Revision	8 750	0
Summa	52 125	34 492

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 214 600	8 214 600
Summa	8 214 600	8 214 600

Karlstad 2023-


Vilhelm Johansson
Ordförande

Ewa Andersson
Ledamot

Jonas Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-30


Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandlinjen 1 i Karlstad

Org.nr 769620-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlinjen 1 i Karlstad för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 Strandlinjen 1 i Karlstad för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avgivits inom sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Karlstad 2023-08-31



Stefan Mott
Godkänd revisor

