

Årsredovisning

BRF Strandvakten

773200-0133

Styrelsen för BRF Strandvakten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Fastigheten Strandvakten 3 har nio lägenheter, en lokal, fem P-platser och fyra varmgarageplatser. Boytan är 690 kvm och lokalytan 99 kvm. Det är en äkta BRF och tomtmarken ägs av föreningen.

Styrelse och firmatecknare

2023-01-01 - 2023-12-31

Lisbeth Selöfalk, ordförande, firmatecknare

Jessica Helgeson, sekreterare, firmatecknare

Håkan Wickström, kassör, firmatecknare

Jari Levonen, vice ordförande, firmatecknare

Birgit Persson, suppleant

Föreningens firma tecknas av två i förening

Revisor

Revisor under 2022 har varit Stefan Mott, LR Revision Karlstad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 4 juni 2023. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten. Ekonomisk förvaltare har varit Maria Sandbu Andersson.

Fastighetsskötsel har utförts av följande:

Snöröjning/Sandning: Gräsdalen AB

Trädgårdsskötsel: Gröngölingarna Trädgårdsservice

Utförda underhållsarbeten och aktiviteter under 2023:

- HLR-utbildning den 14 februari 2023 hos Räddningstjänsten.
- Häcken bredvid och bakom uteplatsen är ansad.
- Sopskyddet kördes på vid snöröjning. Återställt av Gräsdalen AB.
- Nytt plasttak lagt på uteplatsen.
- Entredörren vid hus 12 uppriktad.
- Mikael Pätsi lämnade föreningen i och med flytt den 9 oktober 2023.
- Ny medlem i föreningen den 9 oktober 2023; Tarja Alton.
- Fjärrvärmemätare utbytt.
- * Elstolpar och belysning vid P-platserna reparerade.
- * Gemensamma städ och arbetsdagar har hållits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	510	454	423	413
Resultat efter finansiella poster	34	-1 688	-8	-46
Soliditet %	-244	-230	16	16
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	606			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 912			
Sparande (kr) per kvadratmeter	246			
Räntekänslighet %	3,93			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	208			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	82			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 700	100 000	-15 586	-1 688 320
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 688 320	1 688 320
Årets resultat				34 498
Belopp vid årets utgång	63 700	100 000	-1 703 905	34 498

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 703 905
Årets resultat	34 498
Summa	-1 669 407

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 669 407
Summa	-1 669 407

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

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	510 436	453 777
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	510 436	453 777
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-325 297	-2 032 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-59 421	-72 303
Summa rörelsekostnader	-384 718	-2 104 745
Rörelseresultat	125 718	-1 650 968
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 601	1 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	-93 821	-38 598
Summa finansiella poster	-91 220	-37 352
Resultat efter finansiella poster	34 498	-1 688 320
Resultat före skatt	34 498	-1 688 320
Årets resultat	34 498	-1 688 320

BALANSRÄKNING

1

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	377 067	436 488
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	377 067	436 488
Summa anläggningstillgångar	377 067	436 488
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	65	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 379	14 282
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	19 444	14 554
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	100 297	97 732
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	100 297	97 732
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	119 050	120 545
<i>Summa kassa och bank</i>	119 050	120 545
Summa omsättningstillgångar	238 791	232 831
SUMMA TILLGÅNGAR	615 858	669 319

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	3		
Medlemsinsatser		63 700	63 700
Fond för yttre underhåll		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		163 700	163 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 703 905	-15 586
Årets resultat		34 498	-1 688 320
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 669 407	-1 703 906
Summa eget kapital		-1 505 707	-1 540 206
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 009 332	2 080 335
Summa långfristiga skulder		2 009 332	2 080 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 144	31 096
Övriga skulder		388	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 701	98 094
Summa kortfristiga skulder		112 233	129 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		615 858	669 319

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	125 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	59 421
Erhållen ränta	2 600
Erlagd ränta	-93 821
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>93 918</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-4 889
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-16 957

Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 072
---	---------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-71 003
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-71 003
--	----------------

Årets kassaflöde	1 069
-------------------------	--------------

Likvida medel vid årets början	218 277
Likvida medel vid årets slut	219 346

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Energikostnad	9 003	10 527
	Fjärrvärme	135 473	130 163
	Fastighetsförsäkring	17 341	15 965
	Förbrukningsinventarier	0	3 155
	Förbrukningsmaterial	3 612	4 690
	Annonsering	0	199
	TV-abonnemang	15 401	13 400
	Stadsnätsavgift	5 700	5 700
	Övriga kostnader	10 514	24 680
	Revisionsarvode	15 000	13 750
	Administration / redovisning	14 000	10 563
	Bank	1 200	1 225
	Vatten / avlopp	19 443	16 209
	Renhållning	12 102	10 976
	Fastighetsskatt	18 681	19 598
	Rep. & underhållskostnad	6 206	1 721 564
	Snöröjning	7 066	5 093
	Trädgårdsskötsel	29 078	20 260
	Hjärtstartare hyra	5 475	4 726
	Summa	325 295	2 032 443

Not 3	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Lånenr: 14389032 SBAB	131 791	155 791
	Lånenr: 15049073 SBAB	73 437	87 437
	Lånenr: 15049170 SBAB	61 490	62 290
	Lånenr: 16528390 SBAB	95 864	96 564
	Lånenr: 19366529 SBAB	76 132	76 749
	Lånenr: 22363956 SBAB	161 118	162 004
	Lånenr: 32564321 SBAB	192 000	196 000
	Lånenr: 32764487 SBAB	1 217 500	1 243 500
	Summa	2 009 332	2 080 335

Not 4 Andra övriga upplysningar

I nettoomsättningen ingår avgifter från bostadsrätter, hyresintäkt för lokal samt bilplatser.

I avgifterna för bostadsrätter ingår el och värme, vatten och avlopp samt renhållning, bredband och tv via Sappa, hjärtstartare samt förvaltningsutgifter för fastigheten.

UNDERHÅLLSPLAN

Varje år: byte av batterier i brandvarnare samt översyn av uthyrningslokal och källarlokal.

Vart 6:e år: Obligatorisk VentilationsKontroll självdrag.

Radon/luftfilter byts av respektive lägenhetsinnehavare vid behov.

2024: översyn utvändigt av husen. Åtgärd krävs på entrédörr hus 14. Radonmätning.

2025: översyn av trädgård inkl p-platser. Elbilsuttag och staket baksidan hus 14 är vilande.

2026: översyn av tak entré. burspråk o källarnedgångar. Tak på husen utbytt under 2022.

2028: översyn av tvättstuga o källare. Energideklaration.

2030: översyn balkonger och el.

2032: översyn av VVS.

UNDERSKRIFTER

Karlstad

Lisbeth Selöfalk
Ordförande

Jessica Helgesson
Sekreterare

Håkan Wickström
Kassör

Jari Levonen
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor