Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad
Org nr: 716451-0047

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 bättre än föregående år främst beroende på högre avgifter och lägre driftskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 189% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 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	

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Total tomtarea	1 628 m²
Bostäder bostadsrätt	2 040 m²
Bostäder hyresrätt	15 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaktning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fgh-service och energi
Aktiv It partner	Uppkoppling internet för fastigheten, kopplat till Certego
Certego	Porttelefon, passersystem inkl bokningssytem via Aptus
Telia Sverige	Digitalt Tv-grundutbud, bredband samt telefoni
Assa Abloy	Service dörrautomatik entrédörrar
Råum´s Maskin	Städning trappuppgångar, tvättstuga och WC
Bredablick Förvaltning	Snö- och halkbekämpning
Nordisk Hiss	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

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 73 tkr och planerat underhåll för 30 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4680 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 229 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 470 tkr (230 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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
Fjärrövervakning värmesystem	2022	14 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte avloppsrör – stamspolning	27 227
Installationer, elarmaturer	2 443
Summa	29 670

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	2025
Hans Jörgen Hoke	Sekreterare	2024
Roger Eriksson	Ledamot	2025
Maria Rickmann	Ledamot	2024
Simon Jansson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2024
Lars Ode	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2024
Jan Pallin	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Persson, sammankallande	2024
Gun-Marie Degermark-Persson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsår

Under 2023 ansökte föreningen om statligt el-stöd. Ansökan godkändes varvid föreningen erhöll kronor 48 352 i stöd. Utbetalningen skedde under juni månad 2023. Stödet redovisas som en övrig rörelseintäkt.

Föreningen har under verksamhetsåret monterat 16 st laddstolpar för laddning av elbilar i sitt garage, en investering på 347 tkr. Föreningen har sökt och erhållit bidrag från Naturvårdsverket. Ansökan godkändes och ett bidrag om 139 tkr utbetalades i maj 2023. Nettoinvestering för föreningen är 208 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 029 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år 2.

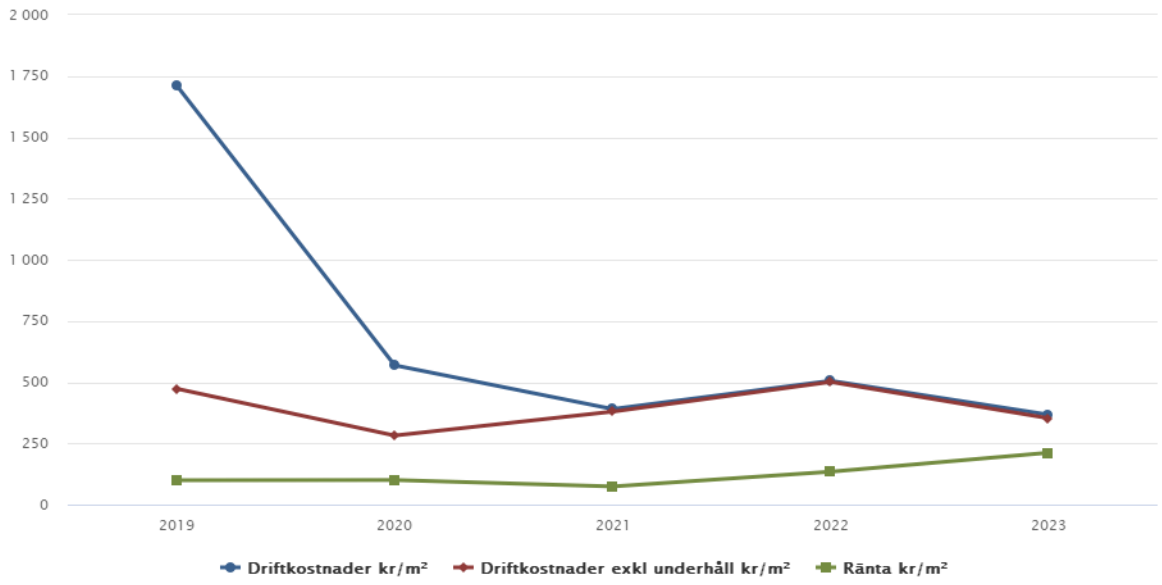
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 341 036	2 023 759	2 115 389	2 115 788	2 165 981
Resultat efter finansiella poster	535 924	89 198	548 166	134 891	−2 128 913
Soliditet %	24	22	21	19	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	93	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 087	937	983	985	996
Driftkostnader kr/kvm	367	506	390	569	1 711
Energikostnad kr/kvm	128	201	161	104	107
Sparande kr/kvm	479	233	459	534	382
Ränta kr/kvm	212	134	74	100	99
Skuldsättning kr/kvm	7 944	8 123	8 327	8 555	8 384
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 002	8 183	8 388	8 618	8 446
Räntekänslighet %	7,4	8,7	8,5	8,7	8,5



Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

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	824 550	559 603	89 198
Disposition enl. årsstämmobeslut				89 198	−89 198
Reservering underhållsfond			470 000	−470 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−29 670	29 670	
Årets resultat					535 924
Vid årets slut	**2 987 994**	**320 600**	**1 264 880**	**208 471**	**535 924**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	648 802
Årets resultat	535 924
Årets fondreservering enligt stadgarna	−470 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 670
Summa	**744 396**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**744 396**

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

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 036	2 023 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 798	35 560
Summa rörelseintäkter		**2 399 834**	**2 059 319**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−754 317	−1 038 343
Övriga externa kostnader	Not 5	−219 327	−209 118
Personalkostnader	Not 6	−49 151	−83 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−418 539	−376 572
Summa rörelsekostnader		**−1 441 333**	**−1 707 697**
Rörelseresultat		**958 500**	**351 622**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 035
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 548	10 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−435 125	−275 815
Summa finansiella poster		**−422 577**	**−262 424**
Resultat efter finansiella poster		**535 924**	**89 198**
Årets resultat		**535 924**	**89 198**

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 441 239	19 527 194
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	731 651	855 735
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 172 890**	**20 382 929**
Summa anläggningstillgångar		**20 172 890**	**20 382 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	56 171	2 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	91 639	99 422
Summa kortfristiga fordringar		**147 810**	**102 095**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 607 042	1 326 973
Summa kassa och bank		**1 607 042**	**1 326 973**
Summa omsättningstillgångar		**1 754 852**	**1 429 067**
Summa tillgångar		**21 927 742**	**21 811 996**

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 308 594	3 308 594
Fond för yttre underhåll		1 264 879	824 550
Summa bundet eget kapital		**4 573 473**	**4 133 144**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		208 472	559 603
Årets resultat		535 924	89 198
Summa fritt eget kapital		**744 396**	**648 802**
Summa eget kapital		**5 317 869**	**4 781 945**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 695 404	16 274 657
Summa långfristiga skulder		**9 695 404**	**16 274 657**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 629 253	418 800
Leverantörsskulder	Not 17	7 189	70 895
Skatteskulder	Not 18	1 016	984
Övriga skulder	Not 19	0	4 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	277 011	259 879
Summa kortfristiga skulder		**6 914 469**	**755 394**
Summa eget kapital och skulder		**21 927 742**	**21 811 996**

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	535 924	89 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	418 539	376 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**954 462**	**465 770**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−44 077	−33 387
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	−53 015	39 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**857 370**	**471 842**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	−208 500	0
Investeringar i inventarier	0	−304 725
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**−208 500**	**−304 725**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−368 800	−418 800
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−368 800**	**−418 800**
Årets kassaflöde	**280 070**	**−251 683**
Likvidamedel vid årets början	**1 326 973**	**1 578 656**
Likvidamedel vid årets slut	**1 607 043**	**1 326 973**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**1**	**0**

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

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.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Skulder till kreditinstitut
Kommande års amortering samt lån som förfallet kommande år redovisas som kortfristiga. Övriga lån redovisas som långfristiga.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	1
Inventarier och verktyg	Linjär	6-7
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 100 108	1 846 362
Hyror, garage	122 304	111 544
Hyror, övriga	1 800	1 050
Vattenavgifter	24 885	20 568
Elavgifter	91 939	44 235
Summa nettoomsättning	**2 341 036**	**2 023 759**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	5 777	3 108
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	0
Återvunna fordringar	54	0
Erhållna statliga bidrag	48 352	0
Övriga rörelseintäkter	4 618	32 452
Summa övriga rörelseintäkter	**58 798**	**35 560**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−29 670	−13 667
Reparationer	−72 880	−174 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−53 519	−49 830
Försäkringspremier	−31 522	−33 462
Fiber – bredband - TV	−101 817	−50 684
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 615	−1 884
Serviceavtal	−30 759	−29 270
Obligatoriska besiktningar	−12 021	−127 497
Snö- och halkbekämpning	−33 287	−15 333
Drift och förbrukning, övrigt	−94	−13 009
Förbrukningsinventarier	−3 404	−10 825
Fordons- och maskinkostnader	−255	0
Frakter och transporter	0	−100
Vatten	−53 504	−63 771
Fastighetsel	−120 796	−249 096
Uppvärmning	−89 025	−100 945
Sophantering och återvinning	−62 436	−48 815
Förvaltningsarvode drift	−54 715	−56 136
Summa driftskostnader	**−754 317**	**−1 038 343**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−163 571	−163 571
Lokalkostnader	0	−591
IT-kostnader	−17 312	−10 840
Arvode, yrkesrevisorer	−12 000	−11 500
Övriga förvaltningskostnader	−11 904	−6 985
Kreditupplysningar	−14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 463	−1 442
Kontorsmateriel	−1 139	−6 565
Telefon och porto	−323	−314
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−54	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	−189
Medlems- och föreningsavgifter	−5 120	−5 050
Bankkostnader	−3 427	−2 070
Summa övriga externa kostnader	**−219 327**	**−209 118**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−10 000	−10 010
Sammanträdesarvoden	−34 603	−43 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−15 000
Övriga kostnadsersättningar	0	−407
Övriga personalkostnader	−1 661	−564
Sociala kostnader	−2 887	−14 309
Summa personalkostnader	**−49 151**	**−83 665**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	−294 455	−275 342
Avskrivning Maskiner och inventarier	−46 742	−46 742
Avskrivning Installationer	−77 342	−54 487
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−418 539**	**−376 572**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 035
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**3 035**

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 266	5 365
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 677	4 956
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	36
Övriga ränteintäkter	605	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**12 548**	**10 356**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−435 094	−275 719
Övriga räntekostnader	−31	−96
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−435 125**	**−275 815**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 603 057	27 603 057
Mark	1 120 000	1 120 000
	28 723 057	**28 723 057**
Årets anskaffningar		
Byggnader	208 500	0
	208 500	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**28 931 557**	**28 723 057**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 195 863	−8 920 521
	−9 195 863	**−8 920 521**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−294 455	−275 342
	−294 455	**−275 342**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 490 318**	**−9 195 863**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 441 240**	**19 527 194**
Varav		
Byggnader	18 321 240	18 407 194
Mark	1 120 000	1 120 000

Taxeringsvärden		
Bostäder	35 600 000	35 600 000
Lokaler	426 000	426 000
Totalt taxeringsvärde	**36 026 000**	**36 026 000**
varav byggnader	*24 938 000*	*24 938 000*
varav mark	*11 088 000*	*11 088 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	701 133	701 133
Installationer	773 417	468 692
	1 474 550	**1 169 825**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	304 725
	0	**304 725**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 474 550**	**1 474 550**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−376 850	−330 107
Installationer	−241 964	−187 477
	−618 814	**−517 584**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−46 742	−46 742
Installationer	−77 342	−54 487
	−124 084	**−101 229**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−423 592	−376 849
Installationer	−319 306	−241 964
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−742 898**	**−618 813**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**731 652**	**855 737**
Varav		
Inventarier och verktyg	277 541	324 284
Installationer	454 111	531 453

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	2 501	2 673
Skattekonto	52 018	0
Momsfordringar	1 652	0
Summa övriga fordringar	**56 171**	**2 673**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 318	31 522
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 893	40 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	12 674
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 428	14 208
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**91 639**	**99 422**

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	11 069	9 553
Transaktionskonto	1 595 974	1 317 419
Summa kassa och bank	**1 607 042**	**1 326 973**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	16 324 657	16 693 457
Lån som skall villkorsändras under kommande verksamhetsår	-6 334 453	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−294 800	−418 800
Långfristig skuld vid årets slut	**9 695 404**	**16 274 657**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,75%	2024-02-15	4 204 446	0	50 000	4 154 446
NORDEA	1,12%	2024-11-20	2 204 007	0	24 000	2 180 007
NORDEA	1,14%	2025-04-16	1 235 000	0	26 000	1 209 000
NORDEA	2,35%	2025-06-09	4 098 789	0	44 800	4 053 989
NORDEA	4,03%	2027-06-16	4 951 215	0	224 000	4 727 215
Summa			**16 693 457**	**0**	**368 800**	**16 324 657**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 368 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 475 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 480 657 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. . Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	5 795	55 694
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 394	15 201
Summa leverantörsskulder	**7 189**	**70 895**

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 016	984
Summa skatteskulder	**1 016**	**984**

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	760
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 076
Summa övriga skulder	**0**	**4 836**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	39 025	16 264
Upplupna driftskostnader	15 100	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 594
Upplupna elkostnader	13 830	53 502
Upplupna värmekostnader	18 757	16 140
Upplupna kostnader för renhållning	14 193	3 034
Upplupna styrelsearvoden	29 262	37 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	986	453
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	145 858	130 737
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**277 011**	**259 879**

Not 21 Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Åsa Löfvenberg

_____
Jörgen Hoke

_____
Roger Eriksson

_____
Maria Rickmann

_____
Simon Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

_____
Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

_____
Lars Ode
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557512142469 Signerat ÅL, RE, sj, mr, jh, lo, pr

Verifikat

Transaktion 09222115557512142469

Dokument

Årsredovisning Brf stranden i Karlstad 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-03-05 07:57:19 CET (+0100) av Torbjörn Jonsson (TJ)
Färdigställt 2024-03-06 15:01:20 CET (+0100)

Bilagor (3)
Bilaga 1
7 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Torbjörn Jonsson (TJ)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Åsa Löfvenberg (ÅL)
Brf Stranden i Karlstad
lofvenam@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA MARIA LÖFVENBERG"
Signerade 2024-03-05 09:50:07 CET (+0100)

Roger Eriksson (RE)
Brf stranden i Karlstad
roger.48@live.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Roger Eriksson"
Signerade 2024-03-05 10:39:29 CET (+0100)

simon jansson (sj)
Brf Stranden i Karlstad
simon.jansson95@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon Olov Jansson"
Signerade 2024-03-05 21:58:09 CET (+0100)

maria rickman (mr)
Brf Stranden i Karlstad
mariarickmann@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Therese Ursula Rickmann"
Signerade 2024-03-06 09:24:39 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557512142469

jörgen hoke (jh)
Brf Stranden i Karlstad
hans.jorgen.hoke@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS JÖRGEN HOKE"
Signerade 2024-03-05 11:42:04 CET (+0100)

lars ode (lo)
lars.ode@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ODE"
Signerade 2024-03-06 10:26:33 CET (+0100)

peter rosengren (pr)
Lorka Revision
peter.rosengren@lorka.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2024-03-06 15:01:20 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	754 317	1 038 343
Övriga externa kostnader	219 327	209 118
Personalkostnader	49 151	83 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	418 539	376 572
Finansiella poster	422 577	262 424
Summa kostnader	**1 863 910**	**1 970 121**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	43 334	38 655
Systematiskt brandskyddsarbete	4 615	1 884
Serviceavtal	30 759	29 270
Städ extra	1 950	1 900
Obligatoriska besiktningskostnader	0	123 704
Hissbesiktning	12 021	3 793
Snö- och halkbekämpning	33 287	15 333
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1 628
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 014	1 269
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 119	10 265
Rep install utg för köpta tj Värme	30 257	102 481
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 722	8 741
Rep install utg för köpta tj El	428	7 072
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	8 319
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 398	14 016
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 508	591
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 128	19 636
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 306	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	4 000
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	20 806	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	6 421	9 667
UH installationer utg för köpta tj El	2 444	0
Fastighetsel	120 796	249 096
Uppvärmning	−4 414	−3 098
Fjärrvärme	93 439	104 044
Vatten	53 504	63 771
Sophämtning	62 436	48 815
Fastighetsförsäkring	31 522	33 462
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	101 817	50 684
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	9 225
Dös-arvoden, drift	2 619	3 763
Felanmälan/jour	6 813	2 594
Övriga fastighetskostnader	94	13 009
Fastighetsskatt	53 519	49 830
Förbrukningsinventarier	1 500	4 090
Förbrukningsmaterial	1 904	6 735
Övriga kostnader för transportmedel	255	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	100
Summa driftkostnader	**754 317**	**1 038 343**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	2 055 kr/kvm	2 055 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50	25
Dös-arvoden, drift	1	2
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4
Fastighetsel	59	121
Fastighetsförsäkring	15	16
Fastighetsskatt	26	24
Fastighetsskötsel grund	21	19
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	3	1
Fjärrvärme	45	51
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	6	2
Obligatoriska besiktningskostnader	0	60
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	10
Rep install utg för köpta tj El	0	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	4
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	4
Rep install utg för köpta tj Värme	15	50
Serviceavtal	15	14
Snö- och halkbekämpning	16	7
Sophämtning	30	24
Städ extra	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	2
UH installationer utg för köpta tj El	1	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	10	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	3	5
Uppvärmning	−2	−2
Vatten	26	31
Övriga fastighetskostnader	0	6
Summa driftkostnader	**367,06**	**505,28**

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

Transaktion 09222115557512142469

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 identifiera.

Den föreningsvalda 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.

Transaction 09222115557512230735 Signed LO, PR

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 10 mars 2023.

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 Bostadsrättsföreningen Stranden i Karlstad för år 2023 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Lars Ode
Föreningsvald revisor

Transaction 09222115557512230735 Signed LO, PR

Verification

Transaction 09222115557512230735

Document

RB Bostadsrättsföreningen Stranden
Main document
2 pages
Initiated on 2024-03-06 07:42:53 CET (+0100) by Torbjörn Jonsson (TJ)
Finalised on 2024-03-06 17:03:58 CET (+0100)

Initiator

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

Lars Ode (LO)
lars.ode@telia.com

The name returned by Swedish BankID was "LARS ODE"
Signed 2024-03-06 17:03:58 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
peter.rosengren@lorka.se

The name returned by Swedish BankID was "Karl Åke Peter Rosengren"
Signed 2024-03-06 15:02:54 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

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 skuldtyngd 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.

Årsavgift
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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	754 317	1 038 343
Övriga externa kostnader	219 327	209 118
Personalkostnader	49 151	83 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	418 539	376 572
Finansiella poster	422 577	262 424
Summa kostnader	**1 863 910**	**1 970 121**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	43 334	38 655
Systematiskt brandskyddsarbete	4 615	1 884
Serviceavtal	30 759	29 270
Städ extra	1 950	1 900
Obligatoriska besiktningskostnader	0	123 704
Hissbesiktning	12 021	3 793
Snö- och halkbekämpning	33 287	15 333
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1 628
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 014	1 269
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 119	10 265
Rep install utg för köpta tj Värme	30 257	102 481
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 722	8 741
Rep install utg för köpta tj El	428	7 072
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	8 319
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 398	14 016
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 508	591
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 128	19 636
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 306	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	4 000
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	20 806	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	6 421	9 667
UH installationer utg för köpta tj El	2 444	0
Fastighetsel	120 796	249 096
Uppvärmning	−4 414	−3 098
Fjärrvärme	93 439	104 044
Vatten	53 504	63 771
Sophämtning	62 436	48 815
Fastighetsförsäkring	31 522	33 462
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	101 817	50 684
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	9 225
Dös-arvoden, drift	2 619	3 763
Felanmälan/jour	6 813	2 594
Övriga fastighetskostnader	94	13 009
Fastighetsskatt	53 519	49 830
Förbrukningsinventarier	1 500	4 090
Förbrukningsmaterial	1 904	6 735
Övriga kostnader för transportmedel	255	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	100
Summa driftkostnader	**754 317**	**1 038 343**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	2 055 kr/kvm	2 055 kr/kvm

Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	50	25
Dös-arvoden, drift	1	2
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	4
Fastighetsel	59	121
Fastighetsförsäkring	15	16
Fastighetsskatt	26	24
Fastighetsskötsel grund	21	19
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	3	1
Fjärrvärme	45	51
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	6	2
Obligatoriska besiktningskostnader	0	60
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	10
Rep install utg för köpta tj El	0	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	4
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	5
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	4
Rep install utg för köpta tj Värme	15	50
Serviceavtal	15	14
Snö- och halkbekämpning	16	7
Sophämtning	30	24
Städ extra	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	2
UH installationer utg för köpta tj El	1	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	10	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	3	5
Uppvärmning	−2	−2
Vatten	26	31
Övriga fastighetskostnader	0	6
Summa driftkostnader	**367,06**	**505,28**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet