

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Strandängen 1 i
Karlstad

769640-6599

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Strandängen 1 i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastigheter upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostaden är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2021-12-06. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-06. Den Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2023-01-25. Upplåtelseavtal tecknades från januari 2023 och första tillträden skedde från september 2023, sista tillträden skedde under 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Karlstad knappstad 2:110 samt Karlstad Knappstad 2:113 genom ett förvärv av ett aktiebolag som var ägare till fastigheten som därefter överläts till föreningen. Aktiebolaget har därefter överlåtits tillbaka till säljaren. Till följd av att fastigheterna överlåtits till underpris uppstår en redovisningsmässig förlust. Denna redovisningsmässiga förlust påverkar inte föreningens egna kapital.

Då fastigheterna överfördes till föreningen var de sedan upptagen till ett värde lägre än fastigheternas marknadsvärde vilket motsvarar det värde fastigheten åsattes då föreningen förvärvade bolaget. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det värde föreningen förvärvat fastigheterna för anses utgöra en aktieutdelning för det förvärvade dotterbolaget och motsvarande värde ökar därmed det bokförda värdet på fastigheterna. Jfr FAR:s uttalande Red U 9

Föreningen tecknade 2022-06-07 avtal om en totalentreprenad med Signum Fastigheter AB.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade.

Redovisning:

Framåt affärsstöd i Norden AB, t.o.m. 2022-12-31

Norra redovisningshuset AB. Från 2023-01-01 2024-04-01

Klara Consulting AB. 2024-04-01 2024-08-14

Bokföringsbolaget. 2024-08-14 nuvarande redovisningsbyrå.

Övriga:

Fastighetsjour genom HSB, Karlstad

Vatten och avlopp genom Karlstad energi.

GA, Hagaängens samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens långsiktiga lån finns hos Danske Bank.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och kommer att åsättas motsvarande värdeåret. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (13 mån)
Nettoomsättning	1 095	118	0
Resultat efter finansiella poster	-371	40	-827
Soliditet (%)	73,5	37,5	-0,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	521	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 453	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 453	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	0	0
Räntekänslighet (%)	23,9	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	40	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 710 000	-826 970	40 076	43 923 106
Ökning av insatskapital	29 730 000			29 730 000
Minskning av insatskapital	-50 000			-50 000
Disposition av föregående års resultat:		40 076	-40 076	0
Årets resultat			-370 593	-370 593
Belopp vid årets utgång	74 390 000	-786 894	-370 593	73 232 513

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-786 894
årets förlust	-370 594
	-1 157 488

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 45:-/kvm	63 030
i ny räkning överföres	-1 220 518
	-1 157 488

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 094 883	118 207
Övriga rörelseintäkter		51 597	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 146 480	118 207
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-286 958	-70 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 718	0
Summa rörelsekostnader		-763 676	-70 616
Rörelseresultat		382 804	47 591
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		28 284 023	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		-28 284 023	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 403	-7 515
Summa finansiella poster		-753 398	-7 515
Resultat efter finansiella poster		-370 594	40 076
Resultat före skatt		-370 594	40 076
Årets resultat		-370 594	40 076

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	99 456 909	738 157
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	62 695 723
Summa materiella anläggningstillgångar		99 456 909	63 433 880
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	0	20 518 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	20 518 000
Summa anläggningstillgångar		99 456 909	83 951 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 210
Fordringar hos koncernföretag		0	4 815 702
Övriga fordringar		17 770	0
Summa kortfristiga fordringar		17 770	4 818 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 267	28 243 820
Summa kassa och bank		161 267	28 243 820
Summa omsättningstillgångar		179 037	33 062 732
SUMMA TILLGÅNGAR		99 635 946	117 014 612

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 390 000	44 710 000
Summa bundet eget kapital		74 390 000	44 710 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-786 894	-826 970
Årets resultat		-370 594	40 076
Summa fritt eget kapital		-1 157 488	-786 894
Summa eget kapital		73 232 512	43 923 106
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	26 164 010	57 382 655
Skulder till koncernföretag		0	738 157
Summa långfristiga skulder		26 164 010	58 120 812
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	238 721
Skulder till koncernföretag		0	14 669 040
Övriga skulder		33 001	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 423	62 933
Summa kortfristiga skulder		239 424	14 970 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 635 946	117 014 612

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	382 805	47 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	476 718	0
Erhållen ränta	5	0
Erhållen utdelning	28 284 023	0
Erlagd ränta	-753 403	-7 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28 390 148	40 076

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 210	-3 210
Förändring av kortfristiga fordringar	4 797 932	7 441 626
Förändring av leverantörsskulder	-238 721	-1 255 683
Förändring av kortfristiga skulder	-14 492 549	14 731 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 460 020	20 954 781

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-44 265 769	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 265 769	0

Finansieringsverksamheten

Netto amortering lån	-31 956 802	38 587 675
Inbetalda insatser	29 680 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 276 802	38 587 675

Årets kassaflöde

-28 082 551 **59 542 456**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	28 243 820	2 672 168
Likvida medel vid årets slut	161 269	62 214 624

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 094 884	118 207
	1 094 884	118 207

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	738 157	0
Årets inköp inkl utdelning	36 383 026	738 157
Omklassificeringar	62 695 723	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 816 906	738 157
Årets avskrivningar	-476 718	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 718	0
Utgående redovisat värde	99 340 188	738 157

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 695 723	6 021 076
Inköp		56 674 647
Omklassificeringar	-62 695 723	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 695 723
Utgående redovisat värde	0	62 695 723

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 518 000	0
Inköp	7 766 023	20 518 000
Nedskrivning andelar	-28 284 023	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	20 518 000
Utgående redovisat värde	0	20 518 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 263 000	0
	26 263 000	0

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Nya lån	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till		amortering	skuld
Danske Bank	2,77	2025-11-30	8 721 336		8 721 336
Danske Bank	2,70	2026-11-30	8 721 337		8 721 337
Danske Bank	2,83	2027-11-30	8 721 336		8 721 336
			26 164 009		26 164 009

Karlstad 2025-03-26

Kjell Martinsson
Ordförande

Robin Hultman

Ola Thunell

Deltagare

BRF STRANDÄNGEN 1 I KARLSTAD 769640-6599 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 10:20:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL MARTINSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195501197213

Kjell Martinsson
martinsson@ragroup.se
19550119-7213

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.40.17.72

OLA THUNELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 09:55:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER OLA THUNELL
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195610046954

Ola Thunell
ola.thunell@signumhem.se
19561004-6954

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.240.65

ROBIN HULTMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 12:32:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN HULTMAN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199009294431

Robin Hultman
robin.hultman@signumhem.se
19900929-4431

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.39.216