

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden i
Karlstad Org nr: 716451-0047



Brf Stranden i Karlstad

Styrelsens uppgift är att ansvara för och vidareutveckla driften av medlemmarnas gemensamma fastighet. Detta är styrelsens berättelse 2024;

Avtalet och samarbetet med Riksbyggen för ekonomisk och teknisk förvaltning är en viktig komponent som gör att styrelsearbetet fungerar bra. Samarbetet bidrar i hög grad till en aktiv styrelse som kan hantera en hel del på egen hand. Att kommunicera och informera medlemmarna och boende i huset är hjärtefråga för styrelsen. Vi menar att det är viktigt för att alla ska känna trygghet och trivas i huset. Informationsblad delas ut efter varje styrelsemöte. Det blir extra anslag eller lapp i brevlådan när det händer något särskilt. Även i år arrangerades herr- och damkvällar. Kul och trevligt! Andra advent tändes marschallerna och varm glögg serverades på innergården. Många kom för en stunds trevligt småprat med grannarna. Föreningens utegrupp planerar sysslorna på utedagarna vår och höst. Då hjälps vi åt efter förmåga och intresse. Innergården, gräsmattan och slänten sköts under växtsäsongen med gemensamma krafter.

Och här kommer ett axplock av andra händelser:

- Samtliga lägenheter fick sina avloppsstammar spolade med högtryck. Åtgärden flyttar fram behovet av stambyte.
- Bergrummet fick ett ordentligt golv och kan användas för cykelförvaring för medlemmar med p-plats. Det har kraftigt minskat trängseln i cykelrummet.
- Nödtelefonerna i hissarna är uppdaterade så att de fortsätter fungera när 2 och 3 G-näten fasas ut under 2025.
- Det förekom en del oro och stök i trapphuset på Stagnellsgatan under vår och försommar. Alla boenden och medlemmar visade på stor förståelse för situationen och problemet löste sig under sommaren.
- Infarten till Stagnellsgatan 19 blev till slut efter många samtal och mejl åtgärdad och godkänd som infart. De felparkerade bilarna försvann.
- Innergården utrustades med en liten paviljong med tak. De sittplatserna blev mycket uppskattade under sommarens soliga dagar.
- Två stora IBC tankar för uppsamling av regnvatten inköptes och utrustades med pump och sattes i bruk. Föreningen slipper nu betala för bevattnings-vatten.
- En rejäl gallring av träd och buskar längs staketet mot Stagnellsgatan har gjort att östra delen av innergården får mera ljus.
- En rymlig redskapsbod har byggts runt vattentankarna.
- Genomgången mellan trapphusen har fräschats upp med färg på väggarna och ny golvmatta. Även Kajutan har fått ny golvmatta.
- Genom överenskommelse med Karlstad kommun (medlem) ansvarar en grupp i arbetsträning för att entréerna är prydliga.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stranden i Karlstad får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 269% till 291%.

I resultatet ingår avskrivningar med 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 463 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	Föreningslokalen Kajutan
Antal garage	16	

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiska förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, fastighetsservice och energi
Aktiv It partner	Uppkoppling internet för fastigheten, kopplat till Certego
Certego	Porttelefon, passersystem inkl bokningssystem via Aptus
Certego	Service dörrautomatik entrédörrar
Telia	Digitalt Tv-grundutbud, bredband samt telefoni
Råum's Maskin	Städning trappuppgångar, tvättstuga och WC
Bredablickgruppen	Snö- och halkbekämpning
Nordisk Hiss	Service hissar
KIWA	Besiktning hissar och garageport
Värmlands Portservice AB	Service garageport
Karlstads Energi	Renhållning, elnät och elhandel
Karlstads Energi	Återvinning kartong - papper
Telavox IT partner	Passersystem samt porttelefon
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 155 tkr och planerat underhåll för 193 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 562 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 273 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 380 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 359 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 520 tkr (253 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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
Byte avloppsrör – stamspolning	2023	27 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte golvbrunn	4 000
Ny golvmatta samt målning genomgång i källare	112 875
Stamspolning	43 500
Ny beslysning i undercentral	11 891
Fågelskydd för solpaneler	<u>21 225</u>
Summa	189 491

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

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Löfvenberg	Ordförande	2025
Hans Jörgen Hoke	Ledamot	2026
Roger Eriksson	Ledamot	2025
Maria Rickmann	Ledamot	2026
Simon Jansson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	2025
Lars Ode	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Persson, sammankallande	2025
Lena Broberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 071 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

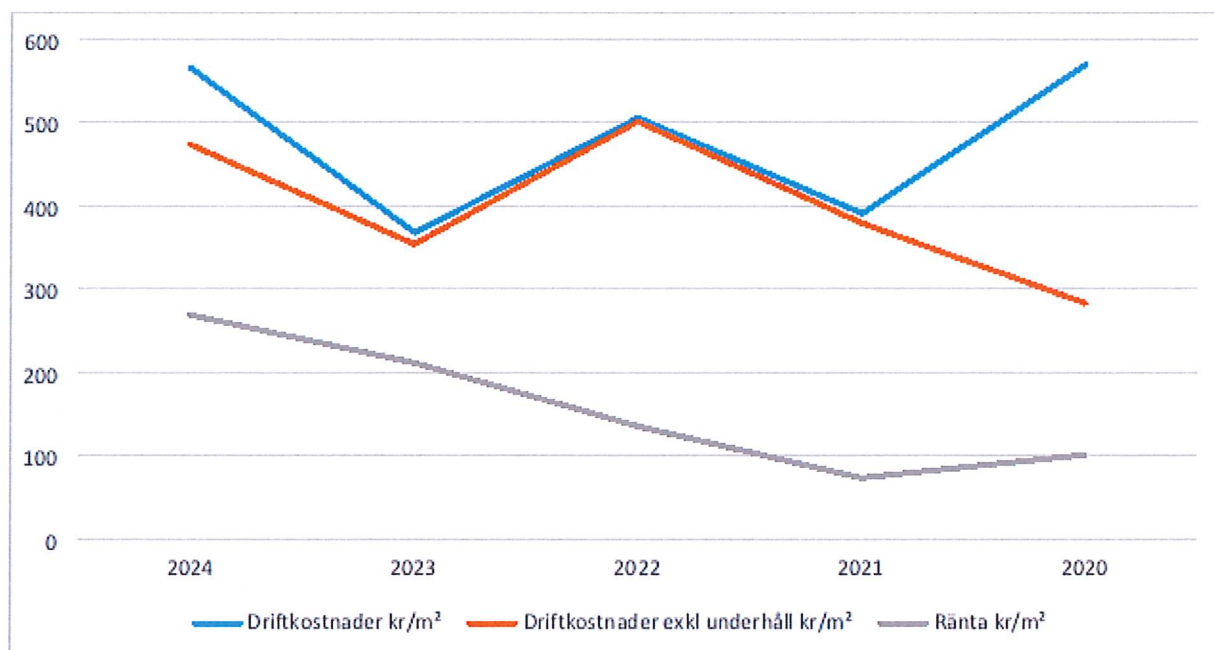
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 413	2 347	2 024	2 116	2 116
Resultat efter finansiella poster*	42	536	89	548	135
Soliditet %*	25	24	22	21	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 117	1 087	937	983	985
Driftkostnader kr/kvm	565	367	506	390	569
Energikostnad kr/kvm*	208	128	201	161	104
Sparande kr/kvm*	319	479	233	459	534
Ränta kr/kvm	269	212	134	74	100
Skuldsättning kr/kvm*	7 764	7 944	8 123	8 327	8 555
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 821	8 002	8 183	8 388	8 618
Räntekänslighet %*	7,0	7,4	8,7	8,5	8,7

* obligatoriska nyckeltal



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).

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	1 264 879	208 472	535 924
Disposition enl. årsstämmobeslut				535 924	-535 924
Reservering underhållsfond			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-193 491	193 491	
Årets resultat					42 396
Vid årets slut	2 987 994	320 600	1 591 388	417 887	42 396

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	744 396
Årets resultat	42 396
Årets fondreservering enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 491
Summa	460 282

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	460 282
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 413 163	2 346 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 318	53 024
Summa rörelseintäkter		2 431 481	2 399 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 161 007	-754 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 027	-219 327
Personalkostnader	Not 6	-77 145	-49 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-420 276	-418 539
Summa rörelsekostnader		-1 883 456	-1 441 333
Rörelseresultat		548 025	958 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 524	12 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-552 154	-435 125
Summa finansiella poster		-505 630	-422 577
Resultat efter finansiella poster		42 396	535 924
Årets resultat		42 396	535 924

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 145 047	19 441 239
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	607 567	731 651
Summa materiella anläggningstillgångar		19 752 614	20 172 890
Summa anläggningstillgångar		19 752 614	20 172 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	53 993	56 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 796	91 639
Summa kortfristiga fordringar		175 789	147 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 646 530	1 607 042
Summa kassa och bank		1 646 530	1 607 042
Summa omsättningstillgångar		1 822 319	1 754 852
Summa tillgångar		21 574 933	21 927 742

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 308 594	3 308 594
Fond för yttre underhåll	1 591 388	1 264 879
Summa bundet eget kapital	4 899 982	4 573 473
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	417 887	208 472
Årets resultat	42 396	535 924
Summa fritt eget kapital	460 282	744 396
Summa eget kapital	5 360 265	5 317 869
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 411 222
Summa långfristiga skulder	6 411 222	9 695 404
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 544 635
Leverantörsskulder	Not 16	72 962
Skatteskulder	Not 17	2 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	183 562
Summa kortfristiga skulder	9 803 446	6 914 469
Summa eget kapital och skulder	21 574 933	21 927 742

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	548 025	958 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 276	418 539
	968 302	1 377 039
Erhållen ränta	35 699	12 548
Erlagd ränta	-559 339	-412 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 662	977 223
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 951	-44 077
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-18 423	-75 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	408 287	857 370
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-208 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-208 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-368 800	-368 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-368 800	-368 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	39 487	280 070
Likvida medel vid årets början	1 607 042	1 326 973
Likvida medel vid årets slut	1 646 530	1 607 042
Kassa och Bank BR	1 646 530	1 607 042

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och verktyg	Linjär	6-7
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 184 132	2 100 108
Hyror, garage	127 104	122 304
Hyror, övriga	3 750	1 800
Vattenavgifter	27 137	24 885
Elavgifter	67 275	91 939
Övriga ersättningar	3 772	5 777
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Summa nettoomsättning	2 413 163	2 346 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	54
Erhållna statliga bidrag	0	48 352
Övriga rörelseintäkter	18 318	4 618
Summa övriga rörelseintäkter	18 318	53 024

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-193 491	-29 670
Reparationer	-154 505	-72 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 790	-53 519
Försäkringspremier	-36 318	-31 522
Kabel- och digital-TV	-82 623	-101 817
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 411	-4 615
Serviceavtal	-30 747	-30 759
Obligatoriska besiktningar	-4 388	-12 021
Snö- och halkbekämpning	-18 184	-33 287
Drift och förbrukning, övrigt	-25 188	-94
Förbrukningsinventarier	-8 112	-3 404
Fordons- och maskinkostnader	0	-255
Vatten	-123 876	-53 504
Fastighetsel	-177 107	-120 796
Uppvärmning	-126 439	-89 025
Sophantering och återvinning	-52 036	-62 436
Förvaltningsarvode drift	-67 791	-54 715
Summa driftskostnader	-1 161 007	-754 317

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-163 571	-163 571
IT-kostnader	-24 353	-17 312
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 689	-11 904
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 084	-4 463
Kontorsmateriel	-3 071	-1 139
Telefon och porto	-609	-323
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-54
Medlems- och föreningsavgifter	-5 120	-5 120
Bankkostnader	-4 031	-3 427
Summa övriga externa kostnader	-225 027	-219 327

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-40 228	-34 603
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 344	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 070	0
Övriga personalkostnader	-1 636	-1 661
Sociala kostnader	-9 868	-2 887
Summa personalkostnader	-77 145	-49 151

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-296 192	-294 455
Avskrivning Maskiner och inventarier	-46 742	-46 742
Avskrivning Installationer	-77 342	-77 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-420 276	-418 539

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 266
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 367	10 677
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Övriga ränteintäkter	1 120	605
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 524	12 548

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-552 084	-435 094
Övriga räntekostnader	-70	-31
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-552 154	-435 125

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 811 557	27 603 057
Mark	1 120 000	1 120 000
	28 723 057	28 723 057
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	208 500
	0	208 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 931 557	28 931 557

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 490 318	-9 195 863
	-9 490 318	-9 195 863
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-296 192	-294 455
	-296 192	-294 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 786 510	-9 490 318
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 145 047	19 441 240
Varav		
Byggnader	18 025 048	18 321 240
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
<i>varav byggnader</i>	<i>24 938 000</i>	<i>24 938 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 088 000</i>	<i>11 088 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	701 133	701 133
Installationer	773 417	773 417
	1 474 550	1 474 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 474 550	1 474 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-423 592	-376 850
Installationer	-319 306	-241 964
	-742 898	-618 814
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 742	-46 742
Installationer	-77 342	-77 342
	-124 084	-124 084
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-470 334	-423 592
Installationer	-396 648	-319 306
	-866 982	-742 898
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-866 982	-742 898
Restvärde enligt plan vid årets slut	607 568	731 652
Varav		
Inventarier och verktyg	230 799	277 541
Installationer	376 769	454 111

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	2 501
Skattekonto	53 152	52 018
Momsfordringar	841	1 652
Summa övriga fordringar	53 993	56 171

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 825	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 511	36 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 893	40 893
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 058	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 509	14 428
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 796	91 639

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 444 148	11 069
Transaktionskonto	202 382	1 595 974
Summa kassa och bank	1 646 530	1 607 042

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 955 857	16 324 657
Lån som skall villkorsändras under kommande verksamhetsår	-9 296 635	-6 334 453
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-248 000	-294 800
Långfristig skuld vid årets slut	6 411 222	9 695 404

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,14%	2025-04-16	1 209 000	0	26 000	1 183 000
NORDEA	2,38%	2025-06-09	4 053 989	0	44 800	4 009 189
NORDEA	2,71%	2025-11-17	4 154 446	0	50 000	4 104 446
NORDEA	2,81%	2026-11-18	2 180 007	0	24 000	2 156 007
NORDEA	4,03%	2027-06-16	4 727 215	0	224 000	4 503 215
Summa			16 324 657	0	368 800	15 955 857

*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 14 111 857 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper vidare tills slutbetalning skett.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	69 234	5 795
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 728	1 394
Summa leverantörsskulder	72 962	7 189

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 287	1 016
Summa skatteskulder	2 287	1 016

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	31 840	39 025
Upplupna driftskostnader	0	15 100
Upplupna elkostnader	22 090	13 830
Upplupna värmekostnader	14 451	18 757
Upplupna kostnader för renhållning	4 526	14 193
Upplupna styrelsearvoden	34 363	29 262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968	986
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	75 324	145 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 562	277 011

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Karlstad den dag som framgår av digital signering

Åsa Löfvenberg

Jörgen Hoke

Roger Eriksson

Maria Rickmann

Simon Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Lars Ode
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 20,6 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 161 007	754 317
Övriga externa kostnader	225 027	219 327
Personalkostnader	77 145	49 151
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	420 276	418 539
Finansiella poster	505 630	422 577
Summa kostnader	2 389 085	1 863 910

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	44 628	43 334
Utemiljö extra	8 838	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5 411	4 615
Serviceavtal	30 747	30 759
Städ extra	1 950	1 950
Hissbesiktning	4 388	12 021
Snö- och halkbekämpning	18 184	33 287
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	10 379	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 014
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 744	1 119
Rep install utg för köpta tj Värme	41 980	30 257
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 046	2 722
Rep install utg för köpta tj El	10 096	428
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	5 981	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	60 693	10 398
Rep install utg för köpta tj Låssystem	-2 798	16 508
Rep install utg för köpta tj Övrigt	2 910	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	20 562	7 128
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	2 306
Rep garage utg för köpta tj	913	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	4 000	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	30 625	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	82 250	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	43 500	20 806
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	6 421
UH installationer utg för köpta tj El	33 116	2 444
Fastighetsel	177 107	120 796
Uppvärmning	-4 404	-4 414
Fjärrvärme	130 843	93 439
Vatten	123 876	53 504
Sophämtning	52 036	62 436
Fastighetsförsäkring	36 318	31 522
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	82 623	101 817
Dös-arvoden, drift	12 375	2 619
Felanmälan/jour	0	6 813
Övriga fastighetskostnader	25 188	94
Fastighetsskatt	54 790	53 519
Förbrukningsinventarier	5 799	1 500
Förbrukningsmaterial	2 313	1 904
Övriga kostnader för transportmedel	0	255
Summa driftkostnader	1 161 007	754 317



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 055 kr/kvm	2 055 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	40	50
Dös-arvoden, drift	6	1
Fastighetsel	86	59
Fastighetsförsäkring	18	15
Fastighetsskatt	27	26
Fastighetsskötsel grund	22	21
Felanmälan/jour	0	3
Fjärrvärme	64	45
Förbrukningsinventarier	3	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	2	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10	3
Rep install utg för köpta tj El	5	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	30	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	-1	8
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	20	15
Rep install utg för köpta tj Övrigt	1	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	5	0
Serviceavtal	15	15
Snö- och halkbekämpning	9	16
Sophämtning	25	30
Städ extra	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	3	2
UH bostäder utg för mtrl inköp	2	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	40	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	15	0
UH installationer utg för köpta tj El	16	1
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	21	10
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	3
Uppvärmning	-2	-2
Utemiljö extra	4	0
Vatten	60	26
Övriga fastighetskostnader	12	0
Summa driftkostnader	564,97	367,06



Brf Stranden i Karlstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen 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



Verifikat

Transaktion 09222115557539472071

Dokument

Årsredovisning (8)

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2025-02-18 11:14:33 CET (+0100) av Torbjörn

Jonsson (TJ)

Färdigställt 2025-03-18 16:25:15 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Åsa Löfvenberg (ÅL)

lofvenam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA MARIA LÖFVENBERG"

Signerade 2025-02-18 16:02:08 CET (+0100)

simon jansson (sj)

simon.jansson95@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon Olov Jansson"

Signerade 2025-02-18 20:07:55 CET (+0100)

roger eriksson (re)

roger.48@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Roger Eriksson"

Signerade 2025-02-18 13:17:54 CET (+0100)

maria rickman (mr)

mariarickmann@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Therese Ursula Rickmann"

Signerade 2025-02-20 10:40:59 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539472071

jörgen hoke (jh)
hans.jorgen.hoke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS JÖRGEN HOKE"
Signerade 2025-02-18 15:23:27 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ODE"
Signerade 2025-03-18 16:11:03 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2025-03-18 16:25:15 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>



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 2024.

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 2024 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. 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.

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.

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

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifiera.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2024 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 förlöpande 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorsers 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 dagen för min digitala underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Lars Ode
Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557539672073

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Stranden

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-20 11:03:33 CET (+0100) av Torbjörn

Jonsson (TJ)

Färdigställt 2025-03-18 16:27:09 CET (+0100)

Initierare

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Lars Ode (LO)

lars.ode@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ODE"*

Signerade 2025-02-20 13:06:52 CET (+0100)

peter rosengren (pr)

peter.rosengren@lorka.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"*

Signerade 2025-03-18 16:27:09 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>

