

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandudden i Karlstad  
769629-7550

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandudden i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Tullaren 1, Karlstad består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 46 lägenheter.

### Lägenhetsfördelning

14 st 2 rok  
20 st 3 rok  
10 st 4 rok  
2 st 5 rok

Den totala boytan är ca 3 778 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Tullaren 1 är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2017. Gäller under en sextioårsperiod t o m 2077-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2016-2017.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Tullarens samfällighetsförening (deltagande fastighet, förutom Tullaren 1, även Tullaren 2, Tullaren 3 och Tullaren 4) där det finns tre stycken gemensamhetsanläggningar.

#### Tullaren GA:1

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö, soprum och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas med Tullaren 2 (Brf Stångudden).

#### Tullaren GA:2

Anläggningen innefattar gemensamma kommunikationsytor i garage och inom gårdsmiljön samt tekniska installationer i garage såsom belysning, taggläsare, fläktar och utrymningsvägar. Delas med samtliga deltagande fastigheter.

#### Tullaren GA:3

Anläggningen innefattar gemensam gårdsmiljö, soprum och utvändiga gemensamma elinstallationer. Delas mellan Tullaren 3 (Brf Lakholmen) och Tullaren 4 (Brf Trädgårdsholmen).

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig till och med 2067.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 haft följande sammansättning:

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Maria Hasslid    | Ledamot   | Ordförande |
| Anna-Lena Bohlin | Ledamot   |            |
| Anette Berg      | Ledamot   |            |
| Henrik Larsson   | Ledamot   |            |
| Ulf Andersson    | Ledamot   |            |
| Liselotte Gräås  | Suppleant |            |
| Susanne Nordlund | Suppleant |            |
| Fredrik Lindblom | Suppleant |            |

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

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma har hållits den 26:e november 2023 där ett andra beslut om fastställande av nya stadgar togs.

Arvode till styrelsen har reserverats med 74 300 kr exkl. sociala avgifter enl. stämmobeslut 2023-05-23

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| WeAudit Sweden AB | Ordinarie och suppleant |
|-------------------|-------------------------|

### Valberedning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Ulrika Nygren            | Sammanställande |
| Annelie Norrman Hjortman |                 |
| Anita Nilas              |                 |

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-10.

### Medlemsinformation

#### Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Vänerförvaltning       | Ekonomisk förvaltning   |
| Bredablick förvaltning | Fastighetsskötsel       |
| Karlstads Energi       | El, vatten, renhållning |
| Sappa                  | Kabel-TV                |
| Schindler hiss         | Hiss                    |
| Trygg Hansa            | Försäkring              |

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar. Under året har sju överlåtelse skett. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

### **Antalet anställda**

Föreningen har inga anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Investeringar*

Under verksamhetsåret har föreningen gjort flera investeringar. Den största är beställning och montering av solceller på våra två tak. Under 2024 kommer vi att börja producera egen el. För oss som förening kommer det att medföra en lägre kostnad för elkraft. I ett större perspektiv är vi med och bidrar till en lägre elkonsumention och en mer hållbar miljö. Vi kommer att kunna följa vår produktion via en app.

Vi har också investerat i fler laddstolpar, från 5 laddplatser till 28 stycken. Det totala antalet parkeringsplatser är 41.

På medlemmarnas begäran har vi tecknat ett avtal för gemensamt bredband med Sappa. Avtalet har inneburit minskade månadskostnader för alla medlemmar som tidigare hade egna privata avtal.

Föreningen har fått utbetalat elstöd från Skatteverket och bidrag för elstolpar från Naturvårdsverket.

#### *Trivselgrupp*

Föreningen har en trivselgrupp som under året har haft följande medlemmar:

Åsa Maspers, Rose-Marie Andersson, Annelie Norrman Hjortmann, Anita Nilas, Margot Rolandsson, Ann Bruun, Britt Ahström, Marie Bagge, Anna-Lena Bolin och Anita Nolen.

Trivselgruppen arrangerade en uppskattad kräftskiva i september. I slutet av november anordnades vårt traditionella glöggmingel med ljuständning. I samband med lucia samordnar trivselgruppen en julhälsning och nya batterier till samtliga medlemmar. Trivselgruppen hälsar nya medlemmar välkomna med en brandfilt och en blomma.

#### *Teknik-och fixargrupp*

Vår teknik-och fixargrupp har under året haft följande medlemmar: Lars Rolandsson, Ulf Andersson, Lennart Svensson, Mattias Berg, Jan Hasslid, Leif Gustafsson och Henrik Larsson

Det är glädjande att vi av 46 medlemsfamiljer har 23 medlemmar som haft någon form av uppdrag i föreningen. Stort tack till er alla.

### **Föreningens ekonomi**

#### **Upplysning vid förlust**

Föreningen har enligt plan årliga avskrivningar på fastigheten med cirka 1,4 Mkr. En följd av detta är att föreningen, med stor sannolikhet, kommer att få svårt att redovisa några större positiva resultat de kommande åren. Det kan innebära ett fortsatt negativt fritt eget kapital. Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en positivt kassaflöde bedömer styrelsen att det inte får några betydande, negativa konsekvenser för föreningen.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 1/1 -2023, ny genomsnittlig årsavgift är ca 686 kr per m². månadsavgiften ingår kabel-TV (basutbud). För 2024 finns ingen avgiftshöjning planerad, föreningen har dock valt att börja debitera för individuell varmvattenförbrukning från och med 2024.

### Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2017. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2018-2032). Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 976       | 2 926       | 3 084       | 3 033       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -554        | -463        | -296        | -218        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 686,5       | 673,1       | 673,0       | 663,0       |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 77,1        | 82,7        | 82,4        | 82,5        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 105,2     | 5 938,8     | 6 126,9     | 6 315,0     |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 105,2     | 5 938,8     | 6 126,9     | 6 315,0     |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,9         | 8,8         | 9,1         | 10,0        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 153,6       | 192,7       | 156,9       | 101,0       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 263,7       | 268,7       | 316,9       | 316,0       |
| Balansomslutning                                        | 135 442     | 135 205     | 136 003     | 137 355     |
| Soliditet (%)                                           | 82,5        | 82,9        | 82,8        | 82,0        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>          | <b>110 360 000</b>           | <b>4 674 825</b>              | <b>605 385</b>                      | <b>-3 040 097</b>              | <b>-462 874</b>           | <b>112 137 239</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               |                                     | -462 874                       | 462 874                   | 0                  |
| Reservering till yttre fond             |                              |                               | 246 000                             | -246 000                       |                           | 0                  |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | -554 111                  | -554 111           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>110 360 000</b>           | <b>4 674 825</b>              | <b>851 385</b>                      | <b>-3 748 971</b>              | <b>-554 111</b>           | <b>111 583 128</b> |

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserad resultat                               | -3 748 972        |
| Årets resultat                                    | -554 111          |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-4 303 083</b> |

### *Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 261 620           |
| I ny räkning överföres                                      | -4 564 703        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>                           | <b>-4 303 083</b> |

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 2 976 366                 | 2 925 632                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3    | 276 041                   | 149 020                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <b>3 252 407</b>          | <b>3 074 652</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Drift- och underhållskostnader                   | 4    | -1 741 952                | -1 637 484                |
| Övriga externa kostnader                         | 5    | -212 666                  | -118 764                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 6    | -91 462                   | -84 161                   |
| Avskrivningar                                    | 7, 8 | -1 473 596                | -1 413 406                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <b>-3 519 676</b>         | <b>-3 253 815</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <b>-267 269</b>           | <b>-179 163</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 597                       | 4                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -287 439                  | -283 715                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>-286 842</b>           | <b>-283 711</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-554 111</b>           | <b>-462 874</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-554 111</b>           | <b>-462 874</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 132 516 490        | 133 927 491        |
| Inventarier och installationer                 | 8          | 305 694            | 67 339             |
| Pågående nyanläggning                          | 9          | 0                  | 368 165            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>132 822 184</b> | <b>134 362 995</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>132 822 184</b> | <b>134 362 995</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 0                  | 984                |
| Övriga fordringar                              |            | 151                | 3 429              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 190 129            | 144 468            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>190 280</b>     | <b>148 881</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 2 429 410          | 693 169            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>2 429 410</b>   | <b>693 169</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 619 690</b>   | <b>842 050</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>135 441 874</b> | <b>135 205 045</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 110 360 000        | 110 360 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 4 674 825          | 4 674 825          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 851 385            | 605 385            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>115 886 210</b> | <b>115 640 210</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 748 972         | -3 040 097         |
| Årets resultat                               |            | -554 111           | -462 874           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 303 083</b>  | <b>-3 502 971</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>111 583 127</b> | <b>112 137 239</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 6 263 867          | 13 927 734         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>6 263 867</b>   | <b>13 927 734</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 16 801 733         | 8 508 866          |
| Leverantörsskulder                           |            | 152 771            | 128 330            |
| Skatteskulder                                |            | 66 280             | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 116 769            | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 457 327            | 502 876            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>17 594 880</b>  | <b>9 140 072</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>135 441 874</b> | <b>135 205 045</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-554 111

-462 874

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 473 596

1 413 406

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**919 485**

**950 532**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-41 398

7 030

Förändring av leverantörsskulder

24 441

88 733

Förändring av kortfristiga skulder

137 499

287 401

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 040 027**

**1 333 696**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-157 785

-368 165

Bidrag Naturvårdsverket

225 000

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**67 215**

**-368 165**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 600 000

0

Amortering

-971 000

-711 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**629 000**

**-711 000**

**Årets kassaflöde**

**1 736 242**

**254 531**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

693 169

438 638

**Likvida medel vid årets slut**

**2 429 411**

**693 169**

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m<sup>2</sup> bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

#### **Anläggningstillgångar**

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år från och med 2017 då avräkning med Skanska skett.

#### **Fordringar**

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### **Fastighetslån**

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt  
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

#### Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2023             | 2022             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 2 593 640        | 2 542 806        |
| Hyrer garage och parkeringsplatser | 382 725          | 382 825          |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 976 365</b> | <b>2 925 631</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Eldebitering          | 259 982        | 129 373        |
| Försäkringsersättning | 0              | 4 115          |
| Återbetalning av el   | -113 769       | 0              |
| Övriga intäkter       | 129 829        | 15 532         |
| <b>Summa</b>          | <b>276 042</b> | <b>149 020</b> |

## Not 4 Drift- och underhållskostnader

|                                 | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 125 419          | 115 327          |
| Reparation och underhåll        | 76 851           | 64 662           |
| Filter, ventilation och OVK     | 71 652           | 21 865           |
| Hisskostnader                   | 52 443           | 34 547           |
| El                              | 285 131          | 473 570          |
| Fjärrvärme                      | 179 017          | 148 205          |
| Vatten och avlopp               | 116 009          | 106 267          |
| Renhållning & sophämtning       | 83 879           | 76 035           |
| Fastighetsförsäkring            | 51 236           | 52 890           |
| Tomträttsavgäld                 | 309 760          | 309 760          |
| Kabel-tv                        | 100 642          | 85 970           |
| Fastighetsskatt                 | 66 280           | 0                |
| Samfällighetsförening           | 161 272          | 118 411          |
| Trädgårdskostnader och växter   | 2 553            | 1 241            |
| Diverse övr kostnader           | 59 808           | 28 734           |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 741 952</b> | <b>1 637 484</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                           | 2023           | 2022           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode (extern)  | 13 924         | 13 519         |
| Förvaltningskostnader     | 51 750         | 51 860         |
| Konsultkostnader          | 69 435         | 2 650          |
| Övriga föreningskostnader | 77 557         | 50 734         |
| <b>Summa</b>              | <b>212 666</b> | <b>118 763</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 74 300        | 71 500        |
| Sociala avgifter | 17 162        | 12 661        |
| <b>Summa</b>     | <b>91 462</b> | <b>84 161</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

Fastigheten innehas med tomträtt

|                                                 | 2023               | 2022               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 141 100 079        | 141 100 079        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>141 100 079</b> | <b>141 100 079</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 172 588         | -5 761 587         |
| Årets avskrivningar                             | -1 411 001         | -1 411 001         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 583 589</b>  | <b>-7 172 588</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>132 516 490</b> | <b>133 927 491</b> |
| <b>Taxeringsvärde Tullaren 1</b>                |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 97 314 000         | 97 314 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 21 600 000         | 21 600 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>118 914 000</b> | <b>118 914 000</b> |

## Not 8 Inventarier och installationer

|                                                 | 2023           | 2022          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 72 149         | 72 149        |
| Årets inversteringar                            | 300 950        | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>373 099</b> | <b>72 149</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 810         | -2 405        |
| Årets avskrivningar                             | -62 595        | -2 405        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-67 405</b> | <b>-4 810</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>305 694</b> | <b>67 339</b> |

### Not 9 Pågående nyanläggning

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 368 165    | 0              |
| Årets investeringar                             | 157 785    | 368 165        |
| Bidrag Naturvårdsverket                         | -225 000   | 0              |
| Omklassificeringar inventarier                  | -300 950   | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>368 165</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>368 165</b> |

Avser nya elbilsladdare, driftsättning har skett under 2023.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremie               | 39 459         | 37 454         |
| Kabel-TV och bredband           | 27 462         | 0              |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 30 998         | 29 575         |
| Upplupen el. värme och vatten   | 0              | 0              |
| Ekonomisk förvaltning           | 14 770         | 0              |
| Övrigt                          | 77 440         | 77 440         |
| <b>Summa</b>                    | <b>190 129</b> | <b>144 469</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Amortering<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                                   | 1,09           | 2024-12-28                   | 0                        | 7 183 867                |
| SEB                                                   | 0,76           | 2025-12-28                   | 480 000                  | 6 743 867                |
| SEB                                                   | 4,59           | 2024-12-28                   | 491 000                  | 7 537 866                |
| SEB                                                   | 4,72           | 2024-11-28                   | 0                        | 1 600 000                |
|                                                       |                |                              | <b>971 000</b>           | <b>23 065 600</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                              |                          | -16 801 733              |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                |                              |                          | <b>6 263 867</b>         |

Med nuvarande amorteringstakt (711 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 19 510 600 kr om fem år.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor                | 6 107          | 1 547          |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter   | 256 764        | 263 346        |
| El, fjärrvärme och renhållning        | 89 689         | 136 197        |
| Styrelsearvode inkl. sociala avgifter | 91 462         | 88 662         |
| Revision                              | 13 125         | 13 125         |
| Övrigt                                | 180            | 0              |
| <b>Summa</b>                          | <b>457 327</b> | <b>502 877</b> |

## Not 13 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 551 600        | 27 551 600        |
| <b>Summa</b>         | <b>27 551 600</b> | <b>27 551 600</b> |

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arvode till styrelsen kommer att utbetalats med 74 300 exkl. sociala avgifter enl. stämmobeslut 2023-05-23.

I skrivande stund väntar vi på uppstart, teknisk genomgång och drift av våra solceller på taket. Under 2024 kommer vi att börja producera egen el. För oss som förening kommer det att medföra en lägre kostnad för elkraft.

I samband med budgetarbete inför 2024 upptäckte styrelsen att vi tagit för mycket betalt för el. Ett missförstånd i kommunikationen mellan styrelsen och Vänerförvaltning har lett till att vi debiterat en för hög schablonavgift istället för faktisk kostnad. Alla medlemmar i föreningen, från och med januari 2023 till och med november 2023, kommer att få tillbaka hälften av den kostnad man betalat. De som flyttat kommer att få återbetalning på konto. Övriga har fått avdrag på månadsfaktura. Återbetalad summa uppgår till 113 700 kronor vilket redovisas som övrig skuld i årsredovisningen.



Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Hasslid  
Ordförande

Anna-Lena Bohlin  
Ledamot

Anette Berg  
Ledamot

Ulf Andersson  
Ledamot

Henric Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2024



Bostadsrättsföreningen Strandudden i  
Karlstad för 20230101-20231231.pdf

(1357163 byte)

SHA-512: 510be3d1eba30fb7d20f2db090679090e786b  
4b85a20b845438d30c5522ad9326400b874e3c89ab5534  
96b0e9049a013c7ba2a21ca91b5582f2f7a78a56fd61f

## Underskrifter

2024-04-22 18:23:59 (CET)



**Maria Charlotta Hasslid**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 12:51:14 (CET)



**Anna-Lena Bohlin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-23 20:10:08 (CET)



**Annette Berg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-24 07:51:17 (CET)



**Ulf Gunnar Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-24 07:56:56 (CET)



**Henric Larsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-24 11:00:49 (CET)



**Urban Johansson**

Undertecknat med SMS



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

dcef835656106d813d71a7b7080d3e1ccaeb25be7da645f2750fc290b0756ccff9df1179537b3b1c59e71ef4ea1627ffc19c4e711786f3f79211b1f7598464e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandudden i Karlstad,  
orgnr :769629-7550

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandudden 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Strandudden i Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 revisorns professionella 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 överträdelse 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 som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

### Signering

Dokumentet "RB 2023 K2 (vi) Brf Strandudden i Kd.pdf" har undertecknats av "URBAN JOHANSSON" med personnummer 197605254635 klockan 11:15 datum 2024-04-24 genom BankID.

Detta verifikat "e6b3141c-f16b-4e85-9bfd-c14b89ee9dcb" är utfärdat av WeAudit Sweden AB genom BankID

