

Årsredovisning
för
Brf Stråvalla 4:10

769631-3480

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Stråvalla 4:10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsföreningen registrerades 2015-12-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-12-21 och nuvarande stadgar redistrerades 2017-02-07.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 10 bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Styrelsen

Christopher Papastefanou	Ordförande
Ellinor Engström	Ledamot
Jeanette Hurtig	Ledamot
Joakim Bertsson	Ledamot
David Andersen	Suppleant

Ordinarie revisorer

Maria Wennelius

Valberedning

Mikael Dopico

Clas Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman
2024-12-31

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Varberg Stråvalla-Kärra 4:3	2017-06-14	Varberg
Varberg Stråvalla-Kärra 4:4	2017-06-14	Varberg
Varberg Stråvalla-Kärra 4:5	2017-06-14	Varberg
Varberg Stråvalla-Kärra 4:6	2017-06-14	Varberg
Varberg Stråvalla-Kärra 4:7	2017-06-14	Varberg

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Taxeringsvärde</u>	<u>Varav mark</u>
Varberg Stråvalla-Kärra 4:3	4 162 000	1 078 000
Varberg Stråvalla-Kärra 4:4	4 134 000	1 050 000
Varberg Stråvalla-Kärra 4:5	4 644 000	1 050 000
Varberg Stråvalla-Kärra 4:6	4 686 000	1 092 000
Varberg Stråvalla-Kärra 4:7	4 374 000	1 290 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastigheten bebyggdes 2017. Fastigheten består av 5 st byggnader med 10 bostäder i form av parhus.

Fastighetens värdeår är 2018.

Fastighetens totalayta är enligt fastighetstaxeringen 8 382 kvm. Varav bostadsyta 1 368 kvm och förrådsyta 60 kvm.

Underhåll

Fastigheterna är nybyggda (2017) har inget underhållbehövs under det gångna året.

Förvaltning

- Löftadalens Ekonomiservice AB :
- Är behjälplig med bokslut och årsredovisning.
 - Föreningen sköter löpande bokföring och övrig förvaltning själva från 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft ett stabilt och händelsefattigt år, utan några större förändringar i verksamheten. Detta speglar att de åtgärder som genomfördes under föregående år, inklusive ny avgiftsmodell, omläggning av lån samt byten av förvaltare och revisor, har haft önskad effekt och lett till mer hållbar och stabil föreningsekonomi.

De tidigare förändringarna innebar en anpassning till det förändrade räntelaget, vilket har bidragit till en mer långsiktigt balansera finansiering. Under året har styrelsens fokus därför legat på löpande förvaltning, och inga större insatser har varit nödvändiga.

Inför 2025 har ingen budget för sparande lagts, då föreningen har goda reserver och styrelsen valt att tillfälligt prioritera avgiftsstabilitet.

Medlemsinformation

Föreninge upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Antal medlemmar vid årets ingång	17
Antal medlemmar vid årets utgång	18

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagit ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen har hållit st sammansträden.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	865	681	648	635	623
Resultat efter finansiella poster	44	98	49	-3	-99
Soliditet (%)	66	66	66	66	65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	632	497	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 085	9 182	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 085	9 182	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	239	279	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14	18	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 750 000	4 173 052	559 552	-4 841 108	36 370	24 677 866
Avsättning till fond			120 000	-120 000		0
Disposition av föregående års resultat:			0	36 370	-36 370	0
Avskrivning uppskrivning		32 593		-32 593		0
Belopp vid årets utgång	24 750 000	4 205 645	679 552	-4 957 331	0	24 677 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 957 331
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	120 000
avskrivning uppskrivning	32 593
årets vinst	37 476
	-4 767 262
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 767 262
	-4 767 262

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	865 417	680 544
		865 417	680 544
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-23 619	-29 217
Övriga kostnader	4	-25 177	-63 484
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-284 520	-284 521
		-333 316	-377 222
Rörelseresultat		532 101	303 322
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 109	12 351
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 734	-279 303
		-494 625	-266 952
Resultat efter finansiella poster		37 476	36 370
Resultat före skatt		37 476	36 370
Årets resultat		37 476	36 370

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

36 128 429

36 412 949

36 128 429

36 412 949

Summa anläggningstillgångar

36 128 429

36 412 949

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

979

198 461

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 651

4 090

24 630

202 551

Kassa och bank

1 128 353

767 165

Summa omsättningstillgångar

1 152 983

969 716

SUMMA TILLGÅNGAR

37 281 412

37 382 665

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 000 000	18 000 000
Uppåtelseavgifter		6 750 000	6 750 000
Uppskrivningsfond		4 205 645	4 173 052
Fond för yttre underhåll		679 552	559 552
		29 635 197	29 482 604
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 957 331	-4 841 109
Årets resultat		37 476	36 370
		-4 919 855	-4 804 739
Summa eget kapital		24 715 342	24 677 865
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	12 313 061	3 446 537
Summa långfristiga skulder		12 313 061	3 446 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		133 476	9 133 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	119 533	124 787
Summa kortfristiga skulder		253 009	9 258 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 281 412	37 382 665

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		37 476	36 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		284 520	284 521
Betald skatt		197 482	-3 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		519 478	317 387
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 561	22 409
Förändring av leverantörsskulder		0	-4 090
Förändring av kortfristiga skulder		-9 005 253	5 283 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 505 336	5 619 646
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 866 524	-5 419 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 866 524	-5 419 987
Årets kassaflöde		361 188	199 659
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		767 165	567 505
Likvida medel vid årets slut		1 128 353	767 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 250 000	28 250 000
	28 250 000	28 250 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring flyttat till not 4	0	22 409
Övrigt	0	5 063
	0	27 472

Not 4 Övriga externa kostander

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Övriga kostander		
Revisionsuppdrag	2 975	19 969
Försvltningsarvode	0	36 243
Bankkostnader	3 925	3 182
Medlemsavgifter	4 090	4 090
Övriga kostnader	3 593	1 744
Redovisningstjänster	11 250	
Försäkringar	22 963	
	48 796	65 228

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 717 724	33 717 724
Ingående uppskrivningsfond	4 364 247	4 364 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 081 971	38 081 971
Ingående avskrivningar	-1 669 022	-1 384 501
Årets avskrivningar	-284 520	-284 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 953 542	-1 669 022
Utgående redovisat värde	36 128 429	36 412 949

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 8388-1 695, 436 889-7	3,9	2028-01-31	3 446 537	3 580 013
Swedbank 8388-1 825 593 152-2 3-mån	4,34		3 000 000	9 000 000
Swedbank 8388-1 825 593 191-0	4,35	2026-04-30	3 000 000	
Swedbank 8388-1 825 593 224-9	4,19	2027-04-30	3 000 000	
			12 446 537	12 580 013
Kortfristig del av långfristig skuld			133 476	133 476

Förväntad skuld som förfaller senare är fem år efter balansdagen, justerat för kommande amorteringar, uppgår till en summa av 11 912 633 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	84 994	47 207
Revisionsarvode o redovisning	20 000	20 000
	104 994	67 207

Stråvalla / 2025

Christopher Papastefanou
Ordförande

Joakim Berntsson

Ellinor Engström

Jeanette Hurtig

Min revisionsberättelse har lämnats / 2025

Maria Wannelius
Revisor