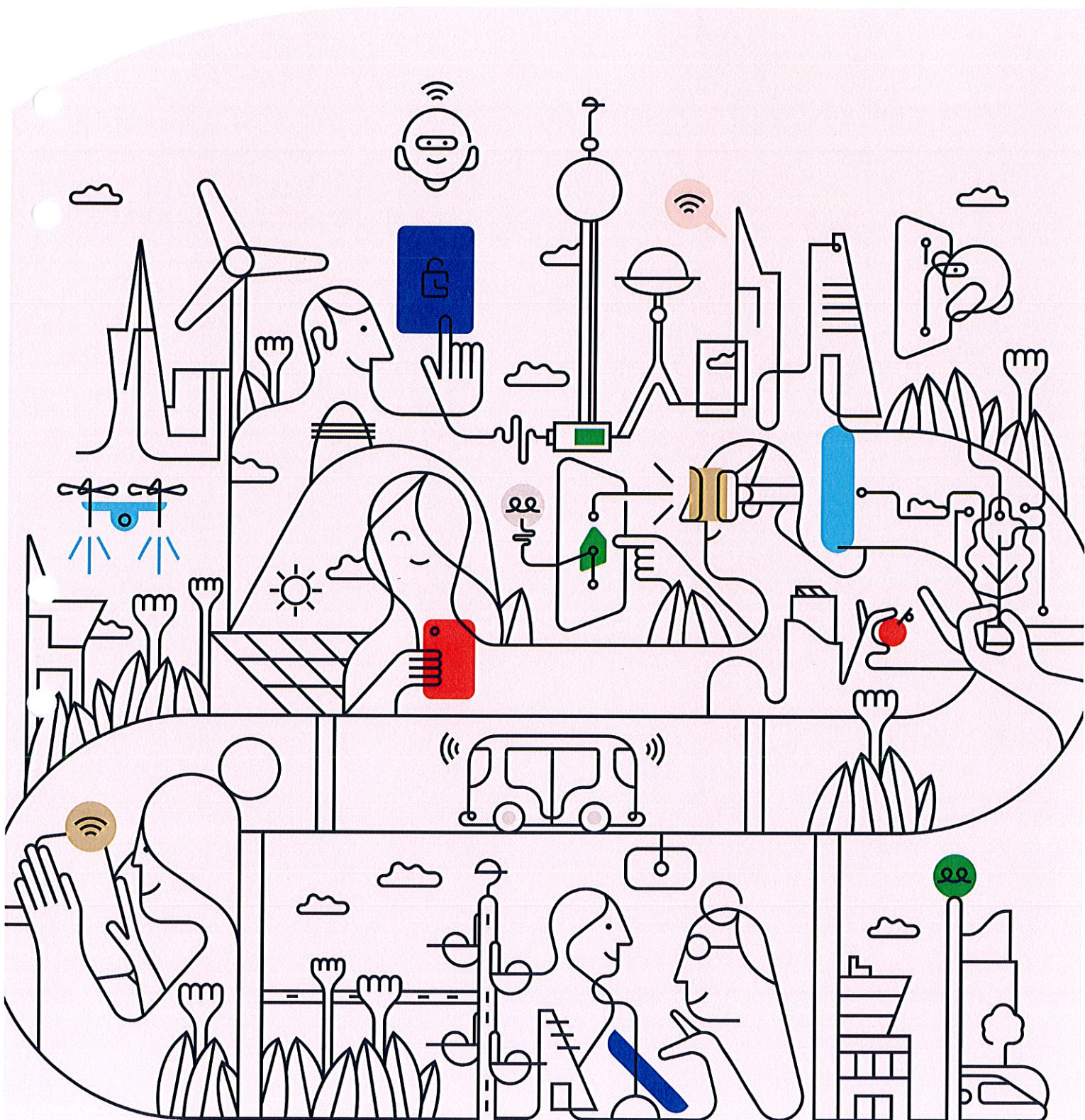




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandgatan vid Vänern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Grums.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Eds-Strand 1:55      | 2012    | Grums  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 398 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 402 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Helene Mast Larsson | Ordförande |
| Ivar Skamo          | Ledamot    |
| Oddgeir Ravneberg   | Ledamot    |

### Valberedning

Christer Mast

### Firmateckning

Firman tecknas ensam av Helene Mast Larsson.

### Revisorer

Marcus Olofsson    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Reparera balkonger - inspisere/utb. alle balkonger

**2015** ● Nytt tak

**2014-2018** ● Vattenrör i källaren - Bl.a. byte av ventiler

**2014** ● Relining av avloppsrör  
Stamrör - Byte enstaka delar

**2013** ● Bergvärme - Borrning samt värmepump

**2004** ● Nya fönster

### Planerade underhåll

**2025** ● Tätning Entrédörrar  
Dörrstängare  
Översyn fasad

**2025-2026** ● OVK

**2026** ● Låssystem

### Avtal med leverantörer

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Åtgärd och översyn del av avlopp | Höjdens Spol & Avloppsteknik AB |
| Åtgärd VVS                       | Grums Rör AB                    |
| Oljeleverans                     | Arne Larssons Åkeri AB          |
| Snöröjning                       | Värmlandsschakt                 |

### Övrig verksamhetsinformation

Under året utfördes renovering och målning av samtliga utvändiga entrétak.

Energideklaration utförd.

Den tekniska fastighetsskötseln utförs löpande av en timanställd fastighetsskötare.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 49%.

### **Övriga uppgifter**

Föreningen har gemensamma städ/trädgård/fixar dagar både vår och höst, där man tillsammans sett över fastigheten och trädgården. Dessa har genomförts med gott resultat under året.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 694 669   | 508 038   | 436 096   | 430 301   |
| Resultat efter fin. poster                         | -84 172   | -331 552  | -180 840  | -120 547  |
| Soliditet (%)                                      | 65        | 64        | 59        | 60        |
| Yttre fond                                         | 111 401   | 97 856    | 84 311    | 70 766    |
| Taxeringsvärde                                     | 4 515 000 | 4 515 000 | 4 515 000 | 4 197 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 468       | 326       | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,5      | 86,8      | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 1 243     | 1 281     | 1 928     | 1 958     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 1 179     | 1 214     | 1 928     | 1 958     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 13        | -164      | -65       | -19       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 113       | 155       | 154       | 98        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 4         | 13        | -         | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 103       | 64        | 37        | 53        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 220       | 232       | 191       | 151       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,44      | 4,95      | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,66      | 3,93      | -         | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Analys:

Årets resultat visar att ökade driftskostnader, samt att oförutsedda underhållstjänster bidragit. Det var en tuff vinter vilket ökade kostnader för snöröjning, försäkringar har blivit betydligt dyrare och framför allt kostnader för vatten samt hög inflation i stort.

Åtgärder:

Se över avgifter, samt att se över lån och amorteringar. Öka intäkter genom att sälja en lägenhet föreningen återtagit i ett juridiskt ärende.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 5 656 250        | -                                            | -                               | 5 656 250        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 97 856           | -                                            | 13 545                          | 111 401          |
| Balanserat resultat      | -1 867 570       | -331 552                                     | -13 545                         | -2 212 668       |
| Årets resultat           | -331 552         | 331 552                                      | -84 172                         | -84 172          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>3 554 983</b> | <b>0</b>                                     | <b>-84 172</b>                  | <b>3 470 811</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 199 123        |
| Årets resultat                                                     | -84 172           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -13 545           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 296 840</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 296 840</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 694 669         | 508 038         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 135             | -8 256          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>694 804</b>  | <b>499 782</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -431 274        | -440 244        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -142 093        | -103 483        |
| Personalkostnader                                 | 9          | -28 620         | -87 555         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -102 156        | -102 156        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-704 143</b> | <b>-733 439</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-9 339</b>   | <b>-233 657</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 395             | 10 279          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -75 228         | -108 175        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-74 833</b>  | <b>-97 896</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-84 172</b>  | <b>-331 552</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-84 172</b>  | <b>-331 552</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                      | Not    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |        |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       |        | 305 002          | 312 094          |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |        | <b>305 002</b>   | <b>312 094</b>   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                                | 11, 16 | 4 794 716        | 4 889 780        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |        | <b>4 794 716</b> | <b>4 889 780</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>              |        | <b>5 099 717</b> | <b>5 201 873</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                     |        | 96 082           | 116 310          |
| Övriga fordringar                               | 12     | 156 791          | 236 018          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 13     | 10 075           | 0                |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |        | <b>262 948</b>   | <b>352 328</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                           |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                  |        | 3 474            | 3 474            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |        | <b>3 474</b>     | <b>3 474</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>              |        | <b>266 422</b>   | <b>355 802</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |        | <b>5 366 140</b> | <b>5 557 675</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 5 656 250         | 5 656 250         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 111 401           | 97 856            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 767 651</b>  | <b>5 754 106</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 212 668        | -1 867 570        |
| Årets resultat                               |        | -84 172           | -331 552          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 296 840</b> | <b>-2 199 123</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>3 470 811</b>  | <b>3 554 983</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 0                 | 845 625           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>845 625</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 1 652 500         | 856 875           |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 237            | 68 087            |
| Skatteskulder                                |        | 27 090            | 27 090            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 12 326            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 172 176           | 205 015           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 895 329</b>  | <b>1 157 067</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>5 366 140</b>  | <b>5 557 675</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024           | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-9 339</b>  | <b>-233 657</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 102 156        | 102 156          |
|                                                                                 | <b>92 817</b>  | <b>-131 501</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 395            | 10 279           |
| Erlagd ränta                                                                    | -76 812        | -121 141         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>16 400</b>  | <b>-242 362</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 27 914         | -30 048          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -55 779        | 170 848          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-11 466</b> | <b>-101 561</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 12 500           |
| Amortering av lån                                                               | -50 000        | -872 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-50 000</b> | <b>-860 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-61 466</b> | <b>-961 561</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>207 562</b> | <b>1 169 123</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>146 096</b> | <b>207 562</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strandgatan vid Väner har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Okänt konto: 1060 | 2 % |
| Byggnad           | 2 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 627 336        | 433 680        |
| Hysesintäkter bostäder  | 60 000         | 70 000         |
| Påminnelseavgift        | 1 080          | 960            |
| Dröjsmålsränta          | 227            | 250            |
| Pantsättningsavgift     | 0              | 525            |
| Överlåtelseavgift       | 5 732          | 2 626          |
| Administrativ avgift    | 294            | 0              |
| Öres- och kronutjämning | 0              | -3             |
| <b>Summa</b>            | <b>694 669</b> | <b>508 038</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024       | 2023          |
|-----------------|------------|---------------|
| Övriga intäkter | 135        | -8 256        |
| <b>Summa</b>    | <b>135</b> | <b>-8 256</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0             | 9 500         |
| Energideklarationer            | 4 750         | 0             |
| Gårdkostnader                  | 0             | 10 252        |
| Gemensamma utrymmen            | 848           | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 23 101        | 11 053        |
| Förbrukningsmaterial           | 609           | 2 003         |
| <b>Summa</b>                   | <b>29 308</b> | <b>32 808</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Installationer               | 0             | 1 366         |
| Tvättstuga                   | 0             | 2 963         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 4 735         |
| VVS                          | 13 121        | 10 409        |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 13 758        |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 8 749         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>21 870</b> | <b>33 231</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 158 902        | 217 250        |
| Olja                    | 5 630          | 17 808         |
| Vatten                  | 143 795        | 90 360         |
| Sophämtning/renhållning | 19 729         | 12 733         |
| <b>Summa</b>            | <b>328 056</b> | <b>338 151</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 31 330        | 11 480        |
| Kabel-TV               | 7 166         | 11 030        |
| Fastighetsskatt        | 13 545        | 13 545        |
| <b>Summa</b>           | <b>52 041</b> | <b>36 055</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 0              | 1 838          |
| Juridiska åtgärder              | 65 333         | 20 844         |
| Inkassokostnader                | 1 560          | 4 963          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 7 150          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 2 652          | 1 504          |
| Föreningskostnader              | 988            | 400            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 43 220         | 41 472         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 024          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 0              | 788            |
| Administration                  | 2 545          | 22 115         |
| Konsultkostnader                | 10 621         | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 9 560          |
| <b>Summa</b>                    | <b>142 093</b> | <b>103 483</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Lön - fastighetsskötare | 20 070        | 63 177        |
| Lön - övrigt            | 0             | 3 446         |
| Arbetsgivaravgifter     | 8 550         | 20 932        |
| <b>Summa</b>            | <b>28 620</b> | <b>87 555</b> |

Anställda under året

Föreningen har haft en anställda

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 74 562        | 105 487        |
| Dröjsmålsränta               | 666           | 2 661          |
| Övriga räntekostnader        | 0             | 27             |
| <b>Summa</b>                 | <b>75 228</b> | <b>108 175</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 935 535         | 5 935 535         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 935 535</b>  | <b>5 935 535</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 045 755        | -950 691          |
| Årets avskrivning                             | -95 064           | -95 064           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 140 819</b> | <b>-1 045 755</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 794 716</b>  | <b>4 889 780</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 182 073</i>  | <i>1 182 073</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 3 519 000         | 3 519 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 996 000           | 996 000           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>4 515 000</b>  | <b>4 515 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 13 809         | 13 837         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 360            | 18 093         |
| Transaktionskonto              | 94 200         | 86 241         |
| Borgo räntekonto               | 48 423         | 117 847        |
| <b>Summa</b>                   | <b>156 791</b> | <b>236 018</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 780         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 5 295         | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>10 075</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2025-01-28               | 4,86 %                  | 685 000             | 695 000             |
| Swedbank              | 2025-08-25               | 3,18 %                  | 845 625             | 873 125             |
| Swedbank              | 2025-03-28               | 4,35 %                  | 121 875             | 134 375             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>1 652 500</b>    | <b>1 702 500</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 652 500           | 856 875             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 402 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el                    | 17 701         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 6 192          | 7 776          |
| Uppl kostn löner                 | 0              | 33 660         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 10 576         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 148 283        | 153 003        |
| <b>Summa</b>                     | <b>172 176</b> | <b>205 015</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 2 920 000  | 2 920 000  |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Slottsbron, 25 - 04 - 06

Ort och datum

Helene Mast Larsson

Helene Mast Larsson  
Ordförande

Ivar Skamo

Ivar Skamo  
Ledamot

Oddgeir Ravneberg

Oddgeir Ravneberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 07

Marcus Olofsson

Marcus Olofsson  
Revisor

## Revisionsberättelse 2024

*Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern*  
*Org. nr: 769624-7332*

Denna revisionsgranskning har omfattat ekonomisk kontroll och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Strandgatan vid Vänern för perioden 2024-01-01 – 2024-12-31.

Revisionen har utgått från principerna om god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att granska föreningens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för aktuellt verksamhetsår, styrelsens protokoll, samt föreningens processer, rutiner och interna kontroll. Underlaget har tillhandahållits genom SBC:s digitala verktyg för förvaltning av bostadsrättsföreningar. Vid sidan av detta underlag har även en intervju med föreningens ordförande genomförts för att få kompletterande uppgifter inför framtagandet av revisionsberättelsen.

Min sammanfattande bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och regelverk, samt att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

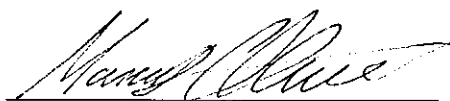
I övrigt är min bedömning att redovisningen av nyckeltalen (som är ett krav från 2023) har gjorts på ett korrekt sätt och ger en god överblick över ett flerårsperspektiv (se sid 5). Av redovisningen framgår även vilka typer av underhåll som genomförts de senaste 20 åren och vilka underhållsarbeten som planeras de kommande åren. Föreningen skulle kunna ta fram en särskild underhållsplan som förtydligar behov och ambitioner inom området.

Jag har gjort stickprov när det gäller föreningens ekonomiska transaktioner under året och funnit att dessa är i god ordning, har genomförts utifrån föreningens bestämmelser samt att intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Liksom tidigare år visar föreningen ett negativt resultat för 2024. I redovisningen ges upplysningar om orsakerna till resultatet och vilka åtgärder som planeras att vidtas framgent. Det noteras att föreningen under 2024 och året dessförinnan vidtagit åtgärder för att komma till rätta med de negativa resultaten genom att öka intäkterna och på olika sätt minskat kostnaderna.

Mot bakgrund av det som redovisats ovan föreslås att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2024.

Spånga, 2025-05-04,



Marcus Olofsson

Förtroendevald revisor