

Årsredovisning
för
Brf Strandvägen 24
773200-0109
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Strandvägen 24 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Glasberget 28 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 28 i Karlstads kommun består av två sammanbyggda flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter och 5 st uthyrningslägenheter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå
5 st 1,5 rum och kokvrå
6 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
1 st 2 rum m integrerat kök
1 st 2 rum m pentry(lokal)

Den totala boytan är ca 1 834 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens byggkostnad. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har en upprättad underhållsplan som sträcker sig fram till 2030.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Öhrling
Benny Ingman
Erik Adén
Bertil Sjöström
Britt-Lois Alzén

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Ordförande
Vice Ordförande

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 300 kronor exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

LR Revision Karlstad AB

Ordinarie

Suppleant

Valberedning

Ingela Ingman

Anneli Jackman

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-04.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Elite Hemservice

Karlstads Energi

Karlstad Energi

Karlstad kommun

Länsförsäkringar Värmland

Trädgårdsmästarna i Värmland

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

El, värme och renhållning

Stadsnät

VA

Fastighetsförsäkring

Trädgård/snöröjning

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Anställda

Corina Öhrling

Vicevärd

Verksamhet under året som gått

År 2024 har varit ett utmanande år med höga kostnader för bland annat räntor och underhåll. Nedan nämns några av de större kostnaderna:

Ytterbelysning ca 3000:-

Stopp i avloppstam ca 220 000 kr

Filmning av avloppstammar ca 62 000 kr

Ny kyl/frys till hyreslägenhet ca 11 000 kr

Byte av vattenmätare samt underhåll av element/ byte ventiler ca 85 000 kr

Uppdatering brandskydd ca 10 000 kr

Hängrännor och stuprör har rensats och taket har kontrollerats ca 30 000 kr

Certego har åtgärdat entrédörren i uppgång B ca 6000 kr

Den årliga servicen och underhållet av hissar ca 20 000 kr

Vi kommer att under 2025 att arbeta mot att kunna sänka våra kostnader. Tyvärr har Karlstad energi aviserat högre värmekostnader med ca 12 % och även kostnaden för vatten och avlopp på 14 % medan räntekostnaderna på våra lån förhoppningsvis kommer att minska.

Under året har det även startats upp en grupp med ordförande i olika BRF:er på Strandvägen och Stagnellsgatan för utbyte av erfarenheter och samarbete bla med snöröjningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret, vilket främst förklaras av ökade räntekostnader och även ökade driftkostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2024 har vi fått ökade räntekostnader i takt med låneförfall.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 20%..Genomsnittlig årsavgift är ca. 546 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1956. Fastighetsavgift skall utgå 2024 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 630 kr per lägenhet och med 1% avgift på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 300	1 124	1 119	1 108
Resultat efter finansiella poster	-342	-83	41	100
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	546	455	455	455
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 365	2 389	2 608	2 664
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 831	2 860	3 122	3 189
Sparande per kvm (kr/kvm)	65	105	162	216
Räntekänslighet (%)	5,2	6,3	6,9	7,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	180	214	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,8	61,5	61,7	62,7
Soliditet (%)	0,9	7,7	8,6	7,8
Balansomslutning	4 737	5 039	5 448	5 505

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under 2024 har vi fått ökade räntekostnader och driftkostnader. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Styrelsen beräknar att kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 900	216 718	193 330	-83 423	386 525
Reservering yttre fond		47 700	-47 700		0
Disposition av föregående års resultat:			-83 423	83 423	0
Årets resultat				-342 020	-342 020
Belopp vid årets utgång	59 900	264 418	62 207	-342 020	44 505

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	62 207
årets förlust	-342 020
	-279 813

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	47 700
i ny räkning överföres	-327 513
	-279 813

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 299 851	1 123 994
Övriga rörelseintäkter		10 246	9 133
Summa rörelseintäkter		1 310 097	1 133 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 105 726	-824 366
Övriga externa kostnader		-78 135	-65 494
Personalkostnader	4	-73 884	-68 103
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-156 000	-156 000
Summa rörelsekostnader		-1 413 745	-1 113 963
Rörelseresultat		-103 648	19 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		421	422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 793	-103 009
Summa finansiella poster		-238 372	-102 587
Resultat efter finansiella poster		-342 020	-83 423
Resultat före skatt		-342 020	-83 423
Årets resultat		-342 020	-83 423

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6, 7	3 220 184	3 295 184
Inventarier, verktyg och installationer	8	140 600	154 600
Balkonger	9	922 828	989 828
Summa materiella anläggningstillgångar		4 283 612	4 439 612

Summa anläggningstillgångar

4 283 612

4 439 612

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		24 524	25 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 489	17 748
Summa kortfristiga fordringar		80 013	42 917

Kassa och bank

Kassa och bank		373 131	556 580
Summa kassa och bank		373 131	556 580
Summa omsättningstillgångar		453 144	599 497

SUMMA TILLGÅNGAR

4 736 756

5 039 109

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 900	59 900
Fond för yttre underhåll		264 418	216 718
Summa bundet eget kapital		324 318	276 618
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		62 207	193 330
Årets resultat		-342 020	-83 423
Summa fritt eget kapital		-279 813	109 907
Summa eget kapital		44 505	386 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 337 478	4 381 550
Leverantörsskulder		144 193	88 683
Övriga skulder		33 783	8 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 797	173 543
Summa kortfristiga skulder		4 692 251	4 652 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 736 756	5 039 109

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -342 020 -83 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 156 000 156 000

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

-186 020 72 577

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar -37 097 -13 814
Förändring av leverantörsskulder 55 510 50 310
Förändring av kortfristiga skulder 28 230 26 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-139 377 135 148

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -44 072 -402 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten -44 072 -402 000

Årets kassaflöde

-183 449 -266 852

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 556 580 823 432
Likvida medel vid årets slut 373 131 556 580

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

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

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	836 148	696 780
Hyror lokaler	409 702	391 374
Hyror garage och parkeringsplatser	54 000	35 840
	1 299 850	1 123 994

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och nätverksanslutning.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	97 500	78 265
Rep och underhåll	305 299	120 009
Hiss	34 998	23 182
El	24 293	22 376
Värme	267 331	248 408
Vatten och avlopp	57 314	60 232
Renhållning	40 031	41 774
Snöröjning	12 519	8 660
Fastighetsförsäkring	34 079	32 658
Stadsnät	5 225	5 700
Trägårdskostnader	54 131	86 098
Fastighetsavgift	57 784	56 719
Hyra-plats	0	12 334
Övriga driftskostnader	3 357	25 157
Förbrukningsmaterial	2 951	1 207
Självrisker	78 750	0
Bevakningskostnader	30 166	0
Sotning	0	1 586
	1 105 728	824 365

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	33 300	22 050
Vicevärdsarvode/fastighetsskötsel/bilersättning	24 348	30 450
Sociala kostnader	16 236	15 603
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	73 884	68 103

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 284 830	4 284 830
Ingående avskrivningar	-1 540 871	-1 510 871
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 570 871	-1 540 871
Utgående redovisat värde	2 713 959	2 743 959
Taxeringsvärden byggnader	15 900 000	15 900 000
Taxeringsvärden mark	8 816 000	8 816 000
	24 716 000	24 716 000
Bokfört värde byggnader	2 588 859	2 618 859
Bokfört värde mark	125 100	125 100
	2 713 959	2 743 959

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 468	969 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	969 468	969 468
Ingående avskrivningar	-856 624	-831 624
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 624	-856 624
Utgående redovisat värde	87 844	112 844

Not 7 Stamreovering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	658 381	658 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	658 381	658 381
Ingående avskrivningar	-220 000	-200 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 000	-220 000
Utgående redovisat värde	418 381	438 381

Not 8 Solceller

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 600	210 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 600	210 600
Ingående avskrivningar	-56 000	-42 000
Årets avskrivningar	-14 000	-14 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-56 000
Utgående redovisat värde	140 600	154 600

Not 9 Nya balkonger/asfalt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 697 828	2 697 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 697 828	2 697 828
Ingående avskrivningar	-1 708 000	-1 641 000
Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 775 000	-1 708 000
Utgående redovisat värde	922 828	989 828

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 716	5 499
Fastighetsskötsel	13 125	0
Ekonomisk förvaltning	12 630	12 249
Trädgårdskostnader	13 000	0
Amortering	11 018	0
	55 489	17 748

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,85	2025-01-30	4 337 478
			4 337 478
Kortfristig del av långfristig skuld			4 337 478
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 44 072 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 4 117 118 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	27 832	35 418
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10 000	10 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	96 936	82 133
El	3 033	3 072
Fjärrvärme	35 727	37 915
Snöröjning	0	4 945
Påminnelseavgifter	180	60
Renhållning	3 090	0
	176 798	173 543

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 510 000	5 510 000
	5 510 000	5 510 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Öhrling
Ordförande

Benny Ingman
Ledamot

Erik Adén
Ledamot

Bertil Sjöström
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2025



År -24 för sign.pdf

(153649 byte)
SHA-512: 2330020c04cd315ca3789b80defe0864553b9
d55812f7538084ee8d106303fa5eaf69d9e32ba76480d7
36c05bb6244de788f9580377fc614d88b6b8cc0d9d811

Underskrifter

2025-04-09 13:35:07 (CET)



Benny Ingman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 17:35:44 (CET)



Erik Bertil Sjöström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 15:57:55 (CET)



Erik Johan Adén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 17:39:47 (CET)



Knut Fredrik Öhrling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 18:46:01 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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:
b449dbdb90b71e02d0d8721485b008197182cb38af02ac76855dbd5044d6d8e88ee474ec1c06a2dd2d09e0fa4effc949e5fac207d876abf3eb93c85b231308a



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, Sverige.