

# Årsredovisning

---

## *BRF Strandvakten*

773200-0133

Styrelsen för BRF Strandvakten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Fastigheten Strandvakten 3 har nio lägenheter, en lokal, fem P-platser och fyra varmgarageplatser. Boytan är 690 kvm och lokalytan 99 kvm. Det är en äkta BRF och tomten ägs av föreningen.

### Styrelse och firmatecknare

2024-01-01 - 2024-12-31

Lisbeth Selöfalk, ordförande, firmatecknare

Jessica Helgeson, sekreterare, firmatecknare

Håkan Wickström, kassör, firmatecknare

Jari Levonen, vice ordförande, firmatecknare

Birgit Persson, suppleant

### Föreningens firma tecknas av två i förening

### Revisor

Revisor under 2024 har varit Stefan Mott, LR Revision Karlstad.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 26 maj 2024. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten. Ekonomisk förvaltare har varit Maria Sandbu Andersson.

Fastighetskötsel har utförts av följande:

Snöröjning/Sandning: Gräsdalen AB

Trädgårdsskötsel: Gröngölingarna Trädgårdsservice

Utförda underhållsarbeten och aktiviteter under 2024:

- Nytt staket mot gatan.
- Robotgräsklippare införskaffad.
- Granarna är klippta av Gröngölingarna.
- OVK genomfört.
- Trasigt ventilationsrör i förråd i hus 14 lagat.
- Sappa Play har beställts till samtliga lägenheter, föreningen står för kostnaden.
- Ny utomhusgivare vid lokalen installerat.
- En elstolpe har gjutits fast.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	511	510	454	423
Resultat efter finansiella poster	9	34	-1 688	-8
Soliditet %	-270	-244	-230	16
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	613	606		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 809	2 912		
Sparande (kr) per kvadratmeter	190	246		
Räntekänslighet %	3,79	3,93		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	221	208		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	83	82		

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	63 700	100 000	-1 703 905	34 498
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			34 498	-34 498
Årets resultat				8 628
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 700</b>	<b>100 000</b>	<b>-1 669 407</b>	<b>8 628</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 669 407
Årets resultat	8 628
<i>Summa</i>	<i>-1 660 779</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-1 660 779
<i>Summa</i>	<i>-1 660 779</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	511 187	510 436
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>511 187</b>	<b>510 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-369 056	-325 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-41 590	-59 421
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-410 646</b>	<b>-384 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100 541</b>	<b>125 718</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 598	2 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	-94 511	-93 821
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-91 913</b>	<b>-91 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 628</b>	<b>34 498</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 628</b>	<b>34 498</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>8 628</b>	<b>34 498</b>

# BALANSRÄKNING

1

	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	342 397	377 067
Inventarier, verktyg och installationer	27 679	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	370 076	377 067
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>370 076</b>	<b>377 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	92	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 322	19 379
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	20 414	19 444
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	67 868	100 297
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	67 868	100 297
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	95 701	119 050
<i>Summa kassa och bank</i>	95 701	119 050
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>183 983</b>	<b>238 791</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>554 059</b>	<b>615 858</b>

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	3		
Medlemsinsatser		63 700	63 700
Fond för yttre underhåll		100 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		163 700	163 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 669 407	-1 703 905
Årets resultat		8 628	34 498
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 660 779	-1 669 407
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 497 079</b>	<b>-1 505 707</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	1 938 122	2 009 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 938 122</b>	<b>2 009 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		19 814	20 144
Skatteskulder		757	-
Övriga skulder		-	388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 445	91 701
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>113 016</b>	<b>112 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>554 059</b>	<b>615 858</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	100 541	125 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	41 590	59 421
Erhållen ränta	2 598	2 600
Erlagd ränta	-94 511	-93 821
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>50 218</i>	<i>93 918</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-970	-4 889
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	783	-16 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 031</b>	<b>72 072</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-34 599	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 599</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-71 210	-71 003
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-71 210</b>	<b>-71 003</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-55 778</b>	<b>1 069</b>
Likvida medel vid årets början	219 346	218 277
Likvida medel vid årets slut	163 568	219 346

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

Not 2	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Energikostnad	9 884	9 003
	Fjärrvärme	140 865	135 473
	Fastighetsförsäkring	18 536	17 341
	Förbrukningsinventarier	6 565	–
	Förbrukningsmaterial	4 377	3 612
	TV-abonnemang	16 408	15 401
	Stadsnätsavgift	5 700	5 700
	Övriga kostnader	5 542	10 514
	Revisionsarvode	13 273	15 000
	Administration / redovisning	14 679	14 000
	Bank	1 200	1 200
	Vatten / avlopp	23 722	19 443
	Renhållning	10 461	12 102
	Fastighetsskatt	19 050	18 681
	Rep. & underhållskostnad	23 787	6 206
	Snöröjning	27 157	7 066
	Trädgårdsskötsel	22 218	29 078
	Hjärtstartare hyra	5 632	5 475
	<b>Summa</b>	<b>369 056</b>	<b>325 295</b>

Not 3	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Lånenr: 14389032 SBAB	107 791	131 791
	Lånenr: 15049073 SBAB	59 437	73 437
	Lånenr: 15049170 SBAB	60 690	61 490
	Lånenr: 16528390 SBAB	95 100	95 864
	Lånenr: 19366529 SBAB	75 452	76 132
	Lånenr: 22363956 SBAB	160 152	161 118
	Lånenr: 32564321 SBAB	188 000	192 000
	Lånenr: 32764487 SBAB	1 191 500	1 217 500
	<b>Summa</b>	<b>1 938 122</b>	<b>2 009 332</b>

**Not 4 Andra övriga upplysningar**

I nettoomsättningen ingår avgifter från bostadsrätter, hyresintäkt för lokal samt bilplatser.

I avgifterna för bostadsrätter ingår el och värme, vatten och avlopp samt renhållning, bredband och tv via Sappa, hjärtstartare samt förvaltningsutgifter för fastigheten.

## UNDERHÅLLSPLAN

Varje år: byte av batterier i brandvarnare samt översyn av uthyrningslokal och källarlokal.

Vart 6:e år: Obligatorisk VentilationsKontroll självdrag.

Radon/luftfilter byts av respektive lägenhetsinnehavare vid behov.

2025: översyn fasad, socklar, fönster och källarnedgångar, garagedörrar och lås.

2025: översyn av trädgård inkl p-platser samt belysning utomhus.

2025: staket mot parken och Bengts parkering. Elbilsuttag och staket baksidan hus 14 är vilande.

2026: översyn av tak entré. burspråk o källarnedgångar. Översyn entredörrar.

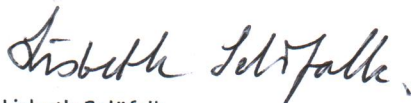
2028: översyn av tvättstuga o källare samt trapphusen. Energideklaration.

2030: översyn balkonger och el. Obligatorisk Ventilationskontroll ska göras.

2032: översyn av VVS och tak.

## UNDERSKRIFTER

Karlstad 2025-03-30



Lisbeth Selöfalk  
Ordförande



Jessica Helgesson  
Sekreterare



Håkan Wickström  
Kassör



Jari Levonen  
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5-2025



Stefan Mott  
Godkänd revisor