

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen

769640-2952

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen 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

Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen bildades i augusti 2021 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Askersund Verkstaden 8 i Askersund och inflyttning skedde i augusti 2024.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30

En underhållsplan har upprättats under 2024.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen äger fastigheten Askersund Verkstaden 8. Föreningen har på fastigheten uppfört 32 st bostadslägenheter i ett flerbostadshus med trappuppgång. Total bostadsarea i föreningen är 2 354 kvm.

Föreningen har sitt säte i Askersund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ola Carlsten	Ordförande
Kjell Magnus Lundkvist	Ledamot
Ethel Ingegerd Karlsson	Ledamot
Kerstin Anita Elisabeth Jansson	Ledamot
Bengt Göran Gotthard Arnesten	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2026
2026
2026

Styrelsesuppleanter

Börje Jan Inge Rohlén	Suppleant
Lena Elisabet Bertilsson	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	Extern revisor
-----------	----------------

Valda t.o.m. årsstämman

BoRevision Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Årsavgifter	803	0
Balansomslutning	95 985	3 660
Soliditet (%)	69	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 023,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 531,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	225	0
Räntekänslighet (%)	12	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	45	0

Jämförelsesiffrorna mellan åren blir missvisande då medlemmarna flyttade in i slutet av augusti 2024 och därmed inte finns intäkter och kostnader för ett helt räkenskapsår.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed kunna bygga upp en underhållsfond trots ett förlustresultat.

Året bedöms inte vara representativt på grund av kort verksamhetsperiod, vilket försvårar en tillförlitlig bedömning av om avgiftsnivån är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-188	-113	-301
Inbetalda medlemsinsatser	44 726 000	21 344 000			66 070 000
Balanseras i ny räkning			-113	113	0
Årets resultat				-127 412	-127 412
Belopp vid årets utgång	44 726 000	21 344 000	-301	-127 412	65 942 287

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-300
årets förlust	-127 412
	-127 712

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	136 532
i ny räkning överföres	-264 244
	-127 712

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			
Nettoomsättning	3	844 247	0
Övriga rörelseintäkter	4	-16 611	0
		827 636	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-223 379	-425
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-402 075	0
		-625 454	-425
Rörelseresultat		202 182	-425
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		394	312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 988	0
		-329 594	312
Resultat efter finansiella poster		-127 412	-113
Resultat före skatt		-127 412	-113
Årets resultat		-127 412	-113

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	95 563 725	0
		95 563 725	0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	0
		0	0

Summa anläggningstillgångar		95 563 725	0
------------------------------------	--	-------------------	----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		27 228	0
Övriga fordringar		24 455	2 692 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 571	0
		83 254	2 692 000

Kassa och bank		337 962	967 700
-----------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		421 216	3 659 700
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		95 984 941	3 659 700
-------------------------	--	-------------------	------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 070 000	0
Fond för yttre underhåll	8	0	0
		66 070 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-300	-188
Årets resultat		-127 412	-113
		-127 712	-301
Summa eget kapital		65 942 288	-301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 497 176	0
Summa långfristiga skulder		29 497 176	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		298 968	0
Förskott från kunder		297	0
Leverantörsskulder		9 000	0
Övriga skulder		0	3 660 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 212	1
Summa kortfristiga skulder		545 477	3 660 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 984 941	3 659 700

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		202 182	-425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	402 075	0
Erhållen ränta		394	312
Erlagd ränta		-329 988	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

274 663 -113

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-27 228	0
Förändring av kortfristiga fordringar		2 635 974	-2 000 000
Förändring av leverantörsskulder		9 000	0
Förändring av kortfristiga skulder		-3 422 491	375 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-530 082 -1 625 113

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-95 965 800	0
--	--	-------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-95 965 800 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		29 895 800	0
Amortering av lån		-99 656	0
Inbetalda medlemsinsatser		66 070 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

95 866 144 0

Årets kassaflöde

-629 738 -1 625 113

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		967 700	2 592 812
--------------------------------	--	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

337 962 967 699

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.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

Byggnader	15-120 år
-----------	-----------

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 120 år
- Stomme-vatten 50 år
- Stomme-värme 50 år
- Stomme-el 40 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fönster 50 år
- Ventilation 25 år
- Rest 50 år
- Styr och övervakning 15 år

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1.

Uppskjuten skatt

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 58 kr/m² enligt underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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.

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 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 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter	759 247	0
El	15 370	0
Telia triple play	25 830	0
P-plats	43 800	0
	844 247	0

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Faktureringsavgifter	180	0
Vidarefakturerade intäkter	-16 795	0
Öres-och kronutjämning	4	0
	-16 611	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	-29 180	0
Fjärrväme	-42 442	0
VA	-35 107	0
Städ	-37 672	0
Fastighetsskötsel	-3 375	0
Programvaror	-178	0
Ersättningar till revisor	-17 000	0
Internet & TV	-26 211	0
Försäkring	-18 834	0
Ekonomisk redovisning	-29 625	0
Bankkostnader	-550	425
Vidarefakturerade kostnader	16 795	0
	-223 379	425

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Inköp	89 100 000	0
Omklassificeringar	6 865 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 965 800	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-402 075	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 075	0
Utgående redovisat värde	95 563 725	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	6 865 800	0
Omklassificeringar	-6 865 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Posten avser det helägda dotterbolaget Vsp tre AB, org nr 559367-3154, med säte i Örebro.

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	0
	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lekebergs Sparbank 8164-6, 825 812 097-4	3,530	2026-09-05	14 898 072	0
Lekebergs Sparbank 8164-6, 825 812 103-0	3,330	2029-09-05	14 898 072	0
			29 796 144	0
Kortfristig del av långfristig skuld			298 968	0

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	402 075	0
	402 075	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	0
	58 000 000	0

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Carlsten
Styrelseordförande

Kjell Magnus Lundkvist
Styrelseledamot

Ethel Ingegerd Karlsson
Styrelseledamot

Kerstin Anita Elisabeth Jansson
Styrelseledamot

Bengt Göran Gotthard Arnesten
Styrelseledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision Sverige AB

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende