



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Strandkanalen i Gävle med säte i Gävle org.nr. 769630-4109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alderholmen 5:24	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
85	garageplatser	2 072
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 899
Totalt 175 objekt		8 971

Föreningens lägenheter fördelas på: Föreningen har 90 lägenheter.

40 lägenheter om 2 rok med en total yta på 2132 kvm

34 lägenheter om 3 rok med en total yta på 2971 kvm

12 lägenheter om 4 rok med en total yta på 1284 kvm

4 lägenheter om 5 rok med en total yta på 512 kvm

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sten Ingemar Fahlstedt	Ordförande
Benny Wallin	Ledamot
Valter Nordqvist	Ledamot
Lilian Östlund Stexgård	Ledamot
Anders Krantz	Ledamot
Marie Blomberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Wallin, Anders Krantz och Sten Fahlstedt. Suppleant Marie Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten Fahlstedt, Benny Wallin och Valter Nordqvist.

Revisorer har varit: Eva Östling vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mikael Walldén och Niklas Spångberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 62 medlemmar varav 43 röstberättigade medlemmar. Årsstämman beslutade enhälligt att anta dom nya normalstadgarna från 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-16.

- Fastprisavtal avseende el med Gävle Energi från den 1 april
- Städdag i föreningen 5 maj
- Skötsel av gröna ytor på innergården togs över av medlemmarna denna sommar.
- Föreningsstämma 10/6 där första beslutet om utträde ur HSB togs.
- Konverterade lån 30 juli. Med resultat att räntan på föreningens lån sänktes.
- Omfattande reparationsarbeten på fasadputsen ovanför entréerna mot innergården har gjorts under hösten, med start i slutet på augusti.
- Fem årsbesiktning av fasadputsen genomfördes 26/8.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes 9-10 oktober
- Nytt avtal med Nordic Lift AB angående service på våra hissar. Gäller från och med 1/1 2025.

- Kontakt har tagits med Länsförsäkringar för att teckna ny fastighetsförsäkring för föreningen. Avtalet med Folksam avslutas vid årsskiftet.
- Extra föreningsstämma den 15/10 då andra omröstningen om utträde ur HSB genomfördes.
- Extra föreningsstämma den 12/11 då nya stadgar för föreningen fastställdes.
- Ansökan om utträde ur HSB skickades in den 17/11.
- Bolagsverket har registrerat nya stadgar och nytt föreningsnamn den 2/12.
- Luciakaffe för föreningens medlemmar den 13/12
- Trivselkommittén har bjudit på kaffe torsdagseftermiddagar i föreningslokalen.
- Beslut har tagits för att installera 18 nya laddstationer för elbilar i vårt garage. Installation planerad till våren 2025.
- Avgiften för lägenheterna höjs med 2% från den 1/1 2025 för att möta inflationsutvecklingen.
- Föreningen har under några år haft en tvist med HSB Produktion i Södra Norrland HB. Tvisten var uppe i Stockholms tingsrätt i maj 2023 och dom i mål kom den 26 juni 2023. Tingsrätten dömde till HSB:s fördel. Domen har överklagats till Hovrätten. Föreningen väntar nu på Hovrätten ska avgöra denna tvist. Föreningen har gjort bedömningen att kostnaderna skulle kunna hamna på 500 000-600 000 kronor för att driva tvisten vidare. Föreningen har fått uttalande från försäkringsbolaget om att de kommer att ersätta rättskostnader vid eventuell förlust (rättsskydd) med 5-10 basbelopp. Tvisten har hittills kostat föreningen cirka 2,6 miljoner kronor.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Entrétaken mot innergården har fått ny puts under hösten 2024.

Årtal	Åtgärd
2022	Installation av 15 laddstationer för elbilar.
2023	Ingen större underhållsåtgärd är gjord under året.
2024	Entrétaken mot innergården har fått ny puts.

Entrétaken mot innergården har fått ny puts under hösten 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Just nu finns inget planerat.

Årtal	Åtgärd
2025	18 nya laddstationer för elbilar planeras att installeras under våren 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 142.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	123	184	178	170	194
Skuldsättning, kr/kvm	9 684	9 710	12 684	12 759	12 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 593	12 626	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	141	128	218	172	139
Årsavgifter, kr/kvm	800	705	595	595	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	713	656	782	785	773
Nettoomsättning, tkr	6 393	5 680	5 392	5 416	5 335
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 634	-3 762	-2 403	-2 509	-2 338
Soliditet, %	64	65	65	65	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar, vilket endast är en bokföringsmässig post och påverkar inte föreningens kassaflöde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 392 000	0	0	110 392 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	65 038 000	0	0	65 038 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 503 750	0	333 000	1 836 750
S:a bundet eget kapital, kr	176 933 750	0	333 000	177 266 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 620 271	-3 761 796	-333 000	-15 715 067
Årets resultat, kr	-3 761 796	3 761 796	-2 633 730	-2 633 730
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 382 067	0	-2 966 730	-18 348 797
S:a eget kapital, kr	161 551 683	0	-2 633 730	158 917 953

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 382 067
Årets resultat, kr	-2 633 730
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 348 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 348 797

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalysen.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 393 245	5 679 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	201 800
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 393 245	5 881 602
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 581 162	-2 395 860
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-56 250
Övriga externa kostnader	Not 6,9	-578 219	-2 118 538
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-108 814	-93 563
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 648 837	-3 648 837
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 917 031	-8 313 047
RÖRELSERESULTAT		-523 786	-2 431 446
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 394	7 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 125 338	-1 337 724
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 109 944	-1 330 351
ÅRETS RESULTAT		-2 633 730	-3 761 796

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	241 416 278	245 065 115
Pågående nyanläggningar	Not 11	429 902	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		241 846 180	245 065 115
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 940 000	3 250 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 940 000	3 250 000
Summa anläggningstillgångar		245 786 180	248 315 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 294	625
Avräkningskonto HSB		1 328 440	1 661 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	250	190 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	232 105	172 706
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 562 089	2 025 243
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	32 237	29 625
<i>Summa kassa och bank</i>		32 237	29 625
Summa omsättningstillgångar		1 594 326	2 054 868
SUMMA TILLGÅNGAR		247 380 506	250 369 983

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	110 392 000	110 392 000
Upplåtelseavgifter	65 038 000	65 038 000
Fond för yttre underhåll	1 836 750	1 503 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>177 266 750</u>	<u>176 933 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 715 067	-11 620 271
Årets resultat	-2 633 730	-3 761 796
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-18 348 797</u>	<u>-15 382 067</u>
Summa eget kapital	<u>158 917 953</u>	<u>161 551 683</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 26 177 760	26 177 760
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>26 177 760</u>	<u>26 177 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	60 700 589	60 928 669
Leverantörsskulder	392 986	183 017
Aktuell skatteskuld	Not 17 2 025	2 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 42 268	32 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 146 925	1 493 983
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>62 284 793</u>	<u>62 640 540</u>
Summa skulder	<u>88 462 553</u>	<u>88 818 300</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>247 380 506</u>	<u>250 369 983</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-523 786	-2 431 446
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 648 837	3 648 837
Övriga poster	0	0
	<u>3 125 051</u>	<u>1 217 391</u>
Erhållen ränta	16 511	6 257
Erlagd ränta	-2 090 009	-1 145 052
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 051 553</u>	<u>78 595</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	128 590	-77 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-162 996	451 041
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 017 147</u>	<u>452 068</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-429 902	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-690 000	50 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 119 902</u>	<u>50 000</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-228 080	-399 140
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-228 080</u>	<u>-399 140</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-330 835	102 928
Likvida medel vid årets början	1 691 512	1 588 584
Likvida medel vid årets slut	<u>1 360 677</u>	<u>1 691 512</u>
	-330 835	102 928

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 949 841	4 306 716
Årsavgift el	378 302	407 411
Årsavgift vatten	192 656	147 567
Hysesintäkt garage och bilplatser	828 850	757 248
Hysesintäkt övrigt	19 800	21 750
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 393	7 839
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 415	18 568
Övriga primära intäkter och ersättningar	-12	12 703
	6 393 245	5 679 802

I Årsavgift ingår värme och tv/ bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	17 325
Bidrag	0	184 475
	0	201 800

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-90 650	-80 594
El	-586 339	-507 045
Uppvärmning	-497 633	-492 698
Vatten	-181 906	-150 615
Renhållning	-141 585	-167 192
TV, bredband, iptelefoni	-317 044	-257 464
Obligatoriska besiktningar	-36 000	0
Serviceavtal	-32 355	-29 464
Hissar serviceavtal & besiktning	-132 270	-102 319
Förvaltningskostnader	-332 269	-403 863
Försäkringar	-129 130	-112 970
Fastighetsskatt	-54 000	-54 000
Övriga driftskostnader	-49 981	-37 637
	-2 581 162	-2 395 860

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-56 250
	0	-56 250
Not 6,9 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 350	-13 450
Övriga förvaltningskostnader	-295 032	-301 132
Kostnader överlåtelse och panter	-13 056	-15 016
Föreningsverksamhet	-9 612	-10 814
Kontorsutrustning och -material	-697	-2 851
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 038	-24 600
Konsulter	-178 350	-1 707 576
Förbrukningsinventarier	-4 944	-8 099
Medlemsavgifter HSB	-35 000	-35 000
Arrende, hyra, leasing	-141	0
	-578 219	-2 118 538
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 834	-68 461
Övriga arvoden	-11 460	-10 500
Revisionsarvode	-2 865	-2 625
Sociala avgifter	-13 655	-11 977
	-108 814	-93 563
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-3 648 837	-3 648 837
	-3 648 837	-3 648 837

Not 9 Exceptionella intäkter/kostnader

Föreningen har under några år haft en tvist med HSB Produktion i Södra Norrland HB. Tvisten var uppe i Stockholms tingsrätt i maj 2023 och dom i mål kom den 26 juni 2023. Tingsrätten dömde till HSB:s fördel. Domen har överklagats till Hovrätten. Föreningen väntar nu på Hovrätten ska avgöra denna tvist.

Föreningen har gjort bedömningen att kostnaderna skulle kunna hamna på 500 000-600 000 kronor för att driva tvisten vidare. Föreningen har fått uttalande från försäkringsbolaget om att de kommer att ersätta rättskostnader vid eventuell förlust (rättsskydd) med 5-10 basbelopp.

Tvisten har hittills kostat föeningen cirka 2,6 miljoner kronor.

Exceptionella kostnader pågående rättsvist år 2024, ca 100 tkr och för år 2023, 1,7 miljoner kronor.

2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	215 248 443	215 248 443
Ingående anskaffningsvärde mark	50 000 000	50 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 248 443	265 248 443

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-20 183 328	-16 534 491
Årets avskrivningar byggnader	-3 648 837	-3 648 837
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 832 165	-20 183 328

Utgående redovisat värde

241 416 278 245 065 115

Redovisade värden byggnader

191 416 278 195 065 115

Redovisade värden mark

50 000 000 50 000 000

Fastighetsbeteckning: Alderholmen 5:24 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	155 000 000	37 000 000	192 000 000	192 000 000
Lokaler		5 400 000	0	5 400 000	5 400 000
		160 400 000	37 000 000	197 400 000	197 400 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	89 540 000	89 540 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	89 540 000	89 540 000

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	429 902	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	429 902	0

Installation av fordonsladdare, beräknas vara klart början på 2025.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	3 940 000	3 250 000
	3 940 000	3 250 000

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	250	190 025
	250	190 025

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	0	1 117
Förutbetalad försäkring	79 815	129 130
Förutbetalad HSB avtal	118 646	0
Förutbetalad Nomor	0	10 130
Upplupen intäkt el, värme, vatten	33 644	32 329
	232 105	172 706

2024-12-31 2023-12-31

Not 15 BANK

Handelsbanken

32 237	29 625
32 237	29 625

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,72%	2026-04-30	26 177 760	0
Stadshypotek	3,41%	2025-07-30	26 082 009	0
Stadshypotek	3,41%	2025-07-30	34 618 580	228 080
			86 878 349	228 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 177 760
--	-------------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	60 700 589
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	60 700 589

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	912 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	85 737 949
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

2 025	2 025
2 025	2 025

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

38 263	31 351
--------	--------

Övriga kortfristiga skulder

4 005	1 494
42 268	32 845

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	37 245	30 900
Upplupen föreningsvald revisor	2 625	2 625
Upplupna sociala avgifter	11 702	9 709
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 253	159 146
Upplupna räntekostnader	380 948	345 619
Upplupen revision	15 000	12 900
Upplupen Hellström Advokatbyrå	7 938	401 614
Upplupen snöröjning	0	11 775
Förutbetalda årsavgifter och hyror	545 214	519 695
	1 146 925	1 493 983

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Krantz

Benny Wallin

Lilian Östlund Stexgård

Sten Ingemar Fahlstedt

Valter Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Östling
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandkanalen i Gävle, org.nr. 769630-4109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandkanalen i Gävle för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandkanalen i Gävle för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eva Östling
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN INGEMAR FAHLSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:48:37



VALTER NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:49:31



LILIAN STEXGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:45:39



ANDERS KRANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:44:29



LEIF BENNY WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:26:23



EVA ÖSTLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:25:08



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:43:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkanalen i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA ÖSTLING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:30:03



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:42:44



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.