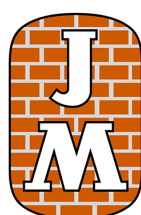


# Årsredovisning 2023

## Brf Strandhusen i Höllviken

769636-2024



**@home**



H1RIANU-C-SJkwRVIZO

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandhusen i Höllviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen registrerades hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-17.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

### Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021. Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lilla Hammar 15:32 i Vellinge kommun.

På föreningens fastighet har uppförts 6 flerbostadshus i 3 till 5 våningar med totalt 87 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 906 kvm. Föreningen disponerar över 133 parkeringsplatser. Av föreningens p-platser är 20 platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även ett fåtal? barnvagns- och rullstolsplatser i varje fastighets förrådsutrymme.

### Styrelsens sammansättning

Mickey Huskic	Ordförande
Niclas Wollard	Styrelseledamot
Caroline Albèr	Styrelseledamot
Örne Lindell	Styrelseledamot
Sven-Erik Berglund	Styrelseledamot
Johan Kjuus	Suppleant
Marja Harborn	Suppleant
Karin Zarrouck	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Vid föreningsstämman avgick Robin Almén, Elisabeth Almare och Charlie Dahlström som ledamöter och Christel Fransson och Göran Ryd som suppleanter. Karin Zarrouck avgick som styrelsesuppleant i december 2023 i samband med att Karin flyttade från föreningen.

### Valberedning

Ulf Jensen	Sammanställande
Carl-Henrik Hommerberg	

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-03 där det beslutades om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Utemiljö och Städ	Lawes Fastighetsservice
Ekonomisk Förvaltning	JM@Home
Teknisk Förvaltning	JM AB
Elnät samt Gasförbrukning	Eon AB
Elförbrukning	Vattenfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen bl a fortsatt driva garantifrågor mot JM AB, samt även fortsatt förarbetet (bygglov och bemött överklagan) för att möjliggöra inglasning av våra balkonger och uteplatser. Det har även sökts bygglov och gjorts upphandling för att sätta in ytterligare en dörr i miljöhus nr 2 för att på så sätt slippa betala gångvägstillägg till avfallsentreprenören.

Föreningen har under året mottagit 122 637 kr i elstöd.

## Ekonomi

Under året har styrelsen fokuserat på att få kontroll på vår ekonomi efter den kraftiga uppgången i inflation, räntor och energikostnader. Till detta har vi också haft en ekonomisk plan som avvikit kraftigt mot verkligt utfall. Efter de åtgärder som genomfört under året är vi nu i balans med budget, vilket är glädjande.

Under våren skrevs ett av föreningens fem lån om. Styrelsen valde att binda lånet på 2 år och till 4,23 % ränta, vilket ger en snittränta på våra samtliga lån på 3,24 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 21,12% och 2023-06-01 med 14,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-17.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 763 103	-2 574 646
Resultat efter fin. poster	-1 316 649	-1 419 611
Soliditet (%)	77	77
Yttre fond	148 432	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	901	677
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 113	14 213
Sparande per kvm	152	-37
Energikostnad per kvm	207	143
Räntekänslighet	15,66	21

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 304 813 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

## Förändringar i eget kapital

	<b>DISPONERING AV</b>		<b>DISPONERING AV</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>		
Insatser	189 351 000	-	-	189 351 000
Upplåtelseavgifter	146 424 000	-	-	146 424 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	148 432	148 432
Balanserat resultat	0	-1 419 611	-148 432	-1 568 043
Årets resultat	-1 419 611	1 419 611	-1 316 649	-1 316 649
<b>Eget kapital</b>	<b>334 355 389</b>	<b>0</b>	<b>-1 316 649</b>	<b>333 038 739</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 568 043
Årets resultat	-1 316 649
<b>Totalt</b>	<b>-2 884 693</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	207 180
Balanseras i ny räkning	-3 091 873
	<b>-2 884 693</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 763 101	2 574 645
Rörelseintäkter		178 372	194 184
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 941 473</b>	<b>2 768 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 533 509	-1 493 266
Övriga externa kostnader	7	-213 534	-77 078
Personalkostnader	8	-155 242	-95 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 326 992	-1 163 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 229 277</b>	<b>-2 829 084</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 712 196</b>	<b>-60 254</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 861	277
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 030 706	-1 359 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 028 845</b>	<b>-1 359 357</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 316 649</b>	<b>-1 419 611</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 316 649</b>	<b>-1 419 611</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 15	430 784 512	433 111 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>430 784 512</b>	<b>433 111 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>430 784 512</b>	<b>433 111 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 462	7 886
Övriga fordringar	11	233 970	549 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	179 429	125 403
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453 861</b>	<b>682 389</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		374 315	14 853
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>374 315</b>	<b>14 853</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>828 176</b>	<b>697 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>431 612 688</b>	<b>433 808 746</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		335 923 432	335 775 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>335 923 432</b>	<b>335 775 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 568 043	0
Årets resultat		-1 316 649	-1 419 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 884 693</b>	<b>-1 419 611</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>333 038 739</b>	<b>334 355 389</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	77 109 500	77 809 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>77 109 500</b>	<b>77 809 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 355 500	20 345 500
Leverantörsskulder		226 060	385 591
Övriga kortfristiga skulder		23 715	1 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	859 174	911 075
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 464 449</b>	<b>21 643 857</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>431 612 688</b>	<b>433 808 746</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 712 196</b>	<b>-60 254</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 326 992	1 163 496
	<b>4 039 188</b>	<b>1 103 242</b>
Erhållen ränta	1 861	277
Erlagd ränta	-3 030 706	-1 359 634
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 010 343</b>	<b>-256 115</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 249	4 762 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-189 408	715 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>729 686</b>	<b>5 221 611</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-176 025 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-176 025 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	143 169 000
Upptagna lån	0	98 500 000
Amortering av lån	-690 000	-345 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-99 921 204
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-690 000</b>	<b>141 402 796</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>39 686</b>	<b>-29 400 593</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>563 953</b>	<b>29 964 545</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>603 638</b>	<b>563 953</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strandhusen i Höllviken 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

#### 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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedelskontot som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 659 152	2 161 792
Hyror parkeringsplatser	470 100	214 000
Intäkter internet	260 130	114 129
Vatten	180 964	45 310
El	161 178	14 957
Övernattnings-/gästlägenhet	31 450	22 500
Övriga intäkter	55 862	1 957
Intäkt från Entreprenör	0	194 184
Erhållna statliga bidrag	122 637	0
<b>Summa</b>	<b>6 941 473</b>	<b>2 768 829</b>

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	342 981	205 304
Teknisk förvaltning av installationer	56 100	28 050
Serviceavtal	14 208	13 838
Väderprognosstyrning	27 676	0
<b>Summa</b>	<b>440 965</b>	<b>247 192</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep ventilation	67 644	0
Löpande rep och underhåll hissar	4 694	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	1 246	0
Övriga rep./underhåll	734	0
<b>Summa</b>	<b>74 318</b>	<b>0</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	616 498	390 595
Uppvärmning	512 029	342 327
Vatten	339 621	253 305
Sophämtning	248 607	110 885
<b>Summa</b>	<b>1 716 755</b>	<b>1 097 111</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 246	26 165
Kabel-TV	249 225	122 798
<b>Summa</b>	<b>301 471</b>	<b>148 963</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 947	0
Telekommunikation	7 200	3 600
Revisionsarvoden	25 275	10 600
Övriga förvaltningskostnader	23 698	6 654
Ekonomisk förvaltning	117 914	56 224
Konsultkostnader	30 500	0
<b>Summa</b>	<b>213 534</b>	<b>77 078</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	124 936	72 480
Sociala avgifter	30 306	22 764
<b>Summa</b>	<b>155 242</b>	<b>95 244</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 030 619	1 359 244
Övriga räntekostnader	87	390
<b>Summa</b>	<b>3 030 706</b>	<b>1 359 634</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	434 275 000	434 275 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	434 275 000	434 275 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-1 163 496	0
<b>Årets avskrivning</b>	-2 326 992	-1 163 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-3 490 488	-1 163 496
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	430 784 512	433 111 504
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	155 036 175	155 036 175
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	167 000 000	90 000 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	50 000 000	50 000 000
<b>Totalt</b>	<b>217 000 000</b>	<b>140 000 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	183	0
Övriga fordringar	4 464	0
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	229 323	549 100
<b>Summa</b>	<b>233 970</b>	<b>549 100</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 075	20 171
Fastighetsskötsel	1 046	0
Försäkringspremier	44 265	43 394
Kabel-TV	61 043	61 838
<b>Summa</b>	<b>179 429</b>	<b>125 403</b>



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2023-05-28	1,84 %	0	19 665 500
SEB	2024-05-28	2,63 %	19 665 500	19 665 500
SEB	2025-05-28	2,97 %	19 665 500	19 665 500
SEB	2026-05-28	3,10 %	19 665 500	19 665 500
SEB	2027-05-28	3,27 %	19 320 500	19 493 000
SEB	2025-05-28	4,23 %	19 148 000	0
Summa			97 465 000	98 155 000
Varav kortfristig del			<b>20 355 500</b>	<b>20 345 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 015 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 354	129 223
Uppvärmning	0	122 290
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 245	25 241
Uppl kostn räntor	17 515	15 056
Förutbetalda avgifter/hyror	594 810	517 451
Beräknat styrelsearvode	61 250	81 214
Beräknat revisionsarvode	23 000	20 600
<b>Summa</b>	<b>859 174</b>	<b>911 075</b>

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 500 000	98 500 000

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om höjning av månadsavgiften med 7 % fr o m 20240101

## Underskrifter

Vellinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Mickey Huskic  
Ordförande

---

Niclas Wollard  
Styrelseledamot

---

Caroline Albèr  
Styrelseledamot

---

Örne Lindell  
Styrelseledamot

---

Sven-Erik Berglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

EY  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 19:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 24.04.2024 10:09

DOCUMENT ID:

SJkwRVIZO

ENVELOPE ID:

H1RIANU-C-SJkwRVIZO

DOCUMENT NAME:

Brf Strandhusen ÅR 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICKEY MIRZA HUSKIC mickeyhuskic@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 23:01 24.04.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.47
2. Anders Niclas Wollard niclas.wollard@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 23:07 24.04.2024 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.196.220
3. Caroline Albèr alber.caroline@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 06:05 25.04.2024 06:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.135.189
4. Örne Joe Lindell lindell@parkonsult.com	Signed Authenticated	25.04.2024 08:56 25.04.2024 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.43.71
5. SVEN-ERIK BERGLUND svenerik.berglund100@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 10:28 29.04.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.83.156
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:23 29.04.2024 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandhusen i Höllviken, 769636-2024

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandhusen i Höllviken för år 2023.

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 av 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 har tagit beslut att likvidera föreningen.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Strandhusen i Höllviken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 19:23

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 24.04.2024 10:18

DOCUMENT ID:

SkddISLWR

ENVELOPE ID:

rJPOLrU-R-SkddISLWR

DOCUMENT NAME:

Brf Strandhusen Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	29.04.2024 19:23	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	29.04.2024 19:21	Low	IP: 85.24.130.243

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed