
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden
Org nr: 769613-1718



Innehållsförteckning

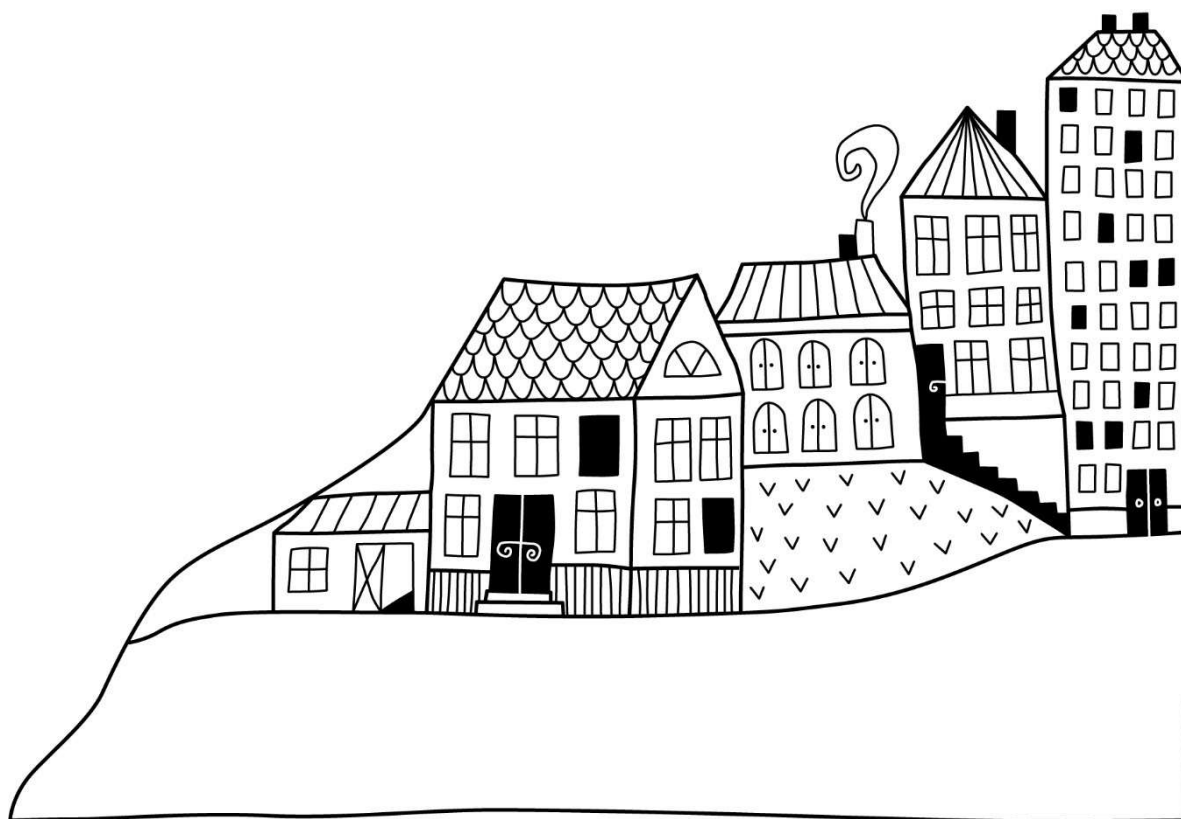
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stranden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år. Dock har räntekostnaderna ökat med ca 451 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har även använt 999 tkr av sin överlikviditet för att amortera på ett av sina fastighetslån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 201% till 99%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 284 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 447 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:37 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna färdigställdes 2008. Fastighetens adress är Strandpromenaden 12, 14, 16, Brisgränd 3A-B, 5 A-B samt Kulinggränd 2 A-B, 4 A-B i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

GA som delas med kringliggande sju fastigheter (en familjshus) som omfattar bland annat gård, sophus och kabel-tv-anslutning.

GA Parkering Lomma Strandstad som avser markparkering för området där föreningen disponerar 7 st bilplatser för gästparkering.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal MC-platser	9
Antal garage (varav 30 laddplatser)	50
Antal p-platser	7

Total tomtarea	3 074 m ²
Total bostadsarea	3 190 m ²
Total lokalarea (garage)	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	61 674 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 674 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 10 469 tkr för de närmaste 36 åren vilket ger en genomsnittlig underhållskostnad på 291 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
OVK	2020
Dörrstängare	2021
Markytor	2021
Underhållsspolning samt rensning av ventilation	2022
Målningsarbeten	2022
Led-armatur i garage	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av pump samt installation av Bepps	81 690
Huskropp utvändigt – Byggarbete (Planteringslådor)	112 500
Garage och p-platser – besiktning laddstolpar	5 450



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joan Olsson	Ordförande	2024
Christer Persson	Ledamot	2025
Bengt-Åke Olsson	Ledamot	2025
Mats Lindeborg	Ledamot	2024
Eskil Björk	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marius Pedersen	Suppleant	2024
Gustaf Sten	Suppleant	2025
Fanny Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Nilsson	2024
Carl-Axel Bauer	2024
Stig Halvarsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar. Förutom det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 807	2 770	2 747	2 750	2 754
Rörelsens intäkter	3 014	2 926	2 906	2 901	2 916
Resultat efter finansiella poster	-837	-590	-156	-44	2
Årets resultat	-837	-590	-156	-44	2
Resultat exkl avskrivningar	446	674	1 105	1 203	1 227
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	146	374	805	903	927
Balansomslutning	120 468	122 324	123 288	124 486	125 677
Årets kassaflöde	-787	345	-173	-28	251
Soliditet %	74	74	74	73	73
Likviditet % inkl. kommande års omförhandling av lån	3	9	7	6	*
Likviditet % exkl. kommande års omförhandling av lån	99	201	182	213	164
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	81	84	84	84	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,5	0,3	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	769	767	767	765	765
Driftkostnader kr/kvm	347	382	276	257	256
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	305	305	270	251	240
Energikostnad kr/kvm	137	128	129	111	109
Underhållsfond kr/kvm	455	433	447	390	331
Reservering till underhållsfond kr/kvm	64	64	64	64	64
Sparande kr/kvm	137	220	241	261	277
Ränta kr/kvm	160	65	55	61	76
Skuldsättning kr/kvm	6 412	6 624	6 730	6 942	7 155
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 471	9 785	9 941	10 255	10 569
Räntekänslighet %	12,3	12,8	13,0	13,4	13,8



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst av höga underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	0	2 042 373	-3 920 119	-590 221
Disposition enl. årsstämmobeslut					-590 221	590 221
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-199 640	199 640	
Årets resultat						-837 316
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	0	2 142 733	-4 610 700	-837 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 510 340
Årets resultat	-837 316
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 640
Summa	-5 448 016

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 448 016**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 807 751	2 770 439
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 736	156 047
Summa rörelseintäkter		3 014 487	2 926 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 634 933	-1 798 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 926	-103 790
Personalkostnader	Not 6	-51 865	-52 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 284 082	-1 264 568
Summa rörelsekostnader		-3 104 806	-3 219 806
Rörelseresultat		-90 319	-293 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 436	9 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-757 433	-306 513
Summa finansiella poster		-746 997	-296 901
Resultat efter finansiella poster		-837 316	-590 221
Årets resultat		-837 316	-590 221



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	119 145 253	120 349 986
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	621 726	505 940
Summa materiella anläggningstillgångar		119 766 980	120 855 925
Summa anläggningstillgångar		119 766 980	120 855 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-199	1
Övriga fordringar		4 197	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 830	42 044
Summa kortfristiga fordringar		62 828	42 218
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	639 060	1 426 403
Summa kassa och bank		639 060	1 426 403
Summa omsättningstillgångar		701 888	1 468 621
Summa tillgångar		120 468 868	122 324 546



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 850 000	92 850 000
Fond för yttre underhåll		2 142 733	2 042 373
Summa bundet eget kapital		94 992 733	94 892 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 610 700	-3 920 119
Årets resultat		-837 316	-590 221
Summa fritt eget kapital		-5 448 016	-4 510 340
Summa eget kapital		89 544 718	90 382 033
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 060 000	15 960 000
Summa långfristiga skulder		9 060 000	15 960 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 153 761	15 252 874
Leverantörsskulder		101 075	178 372
Skatteskulder		163 151	155 821
Övriga skulder		2 439	12 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	443 724	383 266
Summa kortfristiga skulder		21 864 150	15 982 512
Summa eget kapital och skulder		120 468 868	122 324 546



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-837 316	-590 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 284 082	1 264 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 766	674 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 610	44 768
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-19 250	126 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 906	845 433
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-195 136	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-195 136	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-999 113	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-999 113	-500 000
Årets kassaflöde	-787 343	345 433
Likvidamedel vid årets början	1 426 403	1 080 970
Likvidamedel vid årets slut	639 060	1 426 403

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Dörrautomatik	Linjär	10
Solceller	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyror, lokaler	31 536	29 070
Hyror, garage	464 003	432 797
Hyror, övriga	500	60
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 600	-7 800
Summa nettoomsättning	2 807 751	2 770 439

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	138 178	128 832
Övriga ersättningar	9 274	9 379
Övriga sidointäkter	5 819	16 599
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Erhållna statliga bidrag	23 293	0
Övriga rörelseintäkter	30 175	1 240
Summa övriga rörelseintäkter	206 736	156 047



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-199 640	-363 675
Reparationer	-151 282	-173 047
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 355	-79 905
Arrendeavgifter	-14 280	-14 280
Försäkringspremier	-51 717	-47 012
Kabel- och digital-TV	-127 746	-127 746
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 799
Serviceavtal	-56 359	-55 515
Obligatoriska besiktningar	-4 739	-22 907
Bevakningskostnader	-1 861	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-32 802	-68 267
Förbrukningsinventarier	-3 917	-4 379
Vatten	-184 294	-162 849
Fastighetsel	-107 723	-105 536
Uppvärmning	-354 301	-336 014
Sophantering och återvinning	-60 718	-61 687
Förvaltningsarvode drift	-201 200	-172 670
Summa driftskostnader	-1 634 933	-1 798 787

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 625	-55 925
IT-kostnader	-1 823	-1 611
Arvode, yrkesrevisor	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-10 914	-4 823
Kreditupplysningar	-463	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 571	-5 306
Representation	-1 500	-5 688
Telefon och porto	-7 502	-6 473
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 140
Konsultarvoden	0	-859
Bankkostnader	-2 567	-2 100
Övriga externa kostnader	-12 493	-4 588
Summa övriga externa kostnader	-133 926	-103 790



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-41 990	-38 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-5 000
Sociala kostnader	-7 875	-7 522
Summa personalkostnader	-51 865	-52 662

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 732
Avskrivning Installationer	-79 349	-59 836
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 284 082	-1 264 568

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 271	9 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	118	29
Övriga ränteintäkter	47	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 436	9 612

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-755 981	-305 720
Övriga räntekostnader	-1 452	-793
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-757 433	-306 513



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 048 000	114 048 000
Mark	17 952 000	17 952 000
	132 000 000	132 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 000 000	132 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 650 014	-10 445 282
	-11 650 014	-10 445 282
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 204 732	-1 204 732
	-1 204 732	-1 204 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 854 746	-11 650 014
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 145 253	120 349 986
Varav		
Byggnader	101 193 253	102 397 986
Mark	17 952 000	17 952 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	2 674 000	2 674 000
	61 674 000	61 674 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 674 000</i>	<i>50 674 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	687 640	687 640
	687 640	687 640
Årets anskaffningar		
Installationer (Laddstolpar)	195 136	0
	195 136	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	882 776	687 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-181 701	-121 865
	-181 701	-121 865
Årets avskrivningar		
Installationer	-79 349	-59 835
	-79 349	-59 835
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-261 050	-181 701
	-261 050	-181 701
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-261 050	-181 701
Restvärde enligt plan vid årets slut	621 726	505 940
Varav		
Installationer	621 726	505 940

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 746	7 989
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 793	1 793
Förutbetald renhållning	1 300	1 183
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 291	21 291
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 541	1 530
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 159	8 259
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 830	42 044

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	8 988	21
Transaktionskonto	630 072	1 426 382
Summa kassa och bank	639 060	1 426 403



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 213 761	31 212 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 153 761	-15 252 874
Långfristig skuld vid årets slut	9 060 000	15 960 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,53%	2024-12-02	9 420 766,00	0,00	0,00	9 420 766,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2024-03-28	5 832 108,00	0,00	999 113,00	4 832 995,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-03-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-01-30	9 960 000,00	0,00	0,00	9 960 000,00
Summa			31 212 874,00	0,00	999 113,00	30 213 761,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 21 153 761 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 060 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 213 761 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	462	2 903
Upplupna räntekostnader	52 223	38 565
Upplupna elkostnader	15 164	17 067
Upplupna vattenavgifter	45 982	0
Upplupna värmekostnader	52 860	51 978
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	25 073	22 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 570	3 570
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	237 140	235 213
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 724	383 266

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000



Styrelsens underskrifter

—

Ort och datum

Joan Olsson

Eskil Björk

Mats Lindeborg

Bengt-Åke Olsson

Christer Persson

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Faktor AB

—

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557512703356

Document

ÅR 2023 - BRF Stranden (Org nr 769613-1718)
Main document
26 pages
Initiated on 2024-03-12 13:46:43 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-03-21 15:40:55 CET (+0100)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Bengt-Åke Olsson (BO)
bengt.a.olsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Åke Eugén Olsson"
Signed 2024-03-14 07:56:49 CET (+0100)

Christer Persson (CP)
uvulan@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Christer Persson"
Signed 2024-03-13 08:40:58 CET (+0100)

Joan Olsson (JO)
joan.olsson@sparbankensyd.se



The name returned by Swedish BankID was "JOAN OLSSON"
Signed 2024-03-21 13:32:00 CET (+0100)

Eskil Björk (EB)
eskil.bjork@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Eskil Björk"
Signed 2024-03-14 13:37:03 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512703356

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2024-03-21 15:40:55 CET (+0100)*

Mats Lindeborg (ML)
mats.lindeborg@bona.com



*The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan
Tomas Lindeborg"
Signed 2024-03-12 14:51:36 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stranden

Org.nr 769613-1718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stranden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stranden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-21 14:40:29 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 31bba0c3-2b6e-4bc9-b811-bb0827a268c3

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Stranden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stranden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

