



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandsnäckan

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. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</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 eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rud 8:16	2019	Göteborg
Rud 8:17	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 146 bostadsrätter om totalt 8 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 8690 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Farah	Ordförande
Adnan Alihodzic	Styrelseledamot
Anca Mousa	Styrelseledamot
Simon Vallin	Styrelseledamot
Björn Rasmus Anthin	Styrelseledamot
Manas Singhi	Suppleant
Yasmini Lind	Suppleant

### Valberedning

Jack -Tony Kojander, Ulf-Henrik Johansson, Fernando Da Silva Oliveira, Bim Mikaela Olsson , Edvin Eriksson Johansson.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-14. Entledigande av valberedningen som valdes på årsstämman 2022 och val av ny valberedning..

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-13. Entledigande av styrelseledamot, tillsätta en ny ledamot, val av nya styrelsesuppleanter, val av ny revisor, stadgeändring..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Nya förråd - byggt 13 nya förråd

### Planerade underhåll

**2024** ● Montering av 13 övervakningskamera.

Montering brytskydd förstärkning på samtliga dörrar i källarplanen.

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsforeningen Frolunda Park, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar frölunda park området. Trädgårdsskötsel, Snöröjning/gatusopning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har tecknat nya lånevillkor för 2 utav våra lån.

Lån nummer 1. Kreditnummer 3975 83 68540. Villkorsperiod 2023-09-28 - 2026-09-16. 4,72 %

Lån nummer 2. Kreditnummer 3975 83 68427. Villkorsperiod 2023-09-20 - 2025-09-17. 4,68 %

Lån nummer 3. Kreditnummer 3979 82 46810. Villkorsperiod 2020-09-21 - 2024-09-18. 0,95 %

Vi har sänkt amorteringen på alla våra lån från 2% till 1 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 220 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 216 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 343 381	7 569 646	7 375 417	2 774 847
Resultat efter fin. poster	-1 007 657	-288 341	-1 514 777	4 376
Soliditet (%)	78	78	77	77
Yttre fond	449 201	619 395	358 695	97 995
Taxeringsvärde	241 000 000	241 000 000	241 000 000	141 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	849	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 719	11 958	12 187	12 250
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 719	11 958	12 187	12 250
Sparande per kvm totalyta, kr	237	369	178	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	91	129	73	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	27	38	54	7
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	22	41	3
Energikostnad per kvm totalyta, kr	169	189	168	15
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,80	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 394 425 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

På grund av högre räntor på 2 /3 lån har våra räntekostnader ökat med 1 226 000 kr jämfört med 2022. Detta har lett till ett stort minus resultat för föreningen. På 3 lånet löper bindningstiden ut i september 2024, då ska vi försöka göra vårt yttersta för att få en så låg ränta så möjligt.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	285 994 418	-	-	285 994 418
Upplåtelseavgifter	91 655 583	-	-	91 655 583
Fond, yttre underhåll	619 395	-430 894	260 700	449 201
Balanserat resultat	-2 036 177	142 553	-260 700	-2 154 324
Årets resultat	-288 341	288 341	-1 007 657	-1 007 657
<b>Eget kapital</b>	<b>375 944 878</b>	<b>0</b>	<b>-1 007 657</b>	<b>374 937 221</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 893 624
Årets resultat	-1 007 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 700
<b>Totalt</b>	<b>-3 161 981</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 161 981</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>			
Nettoomsättning	2	8 343 381	7 569 646
Övriga rörelseintäkter	3	139 214	1 179 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 482 595</b>	<b>8 749 401</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 429 949	-4 342 972
Övriga externa kostnader	9	-401 516	-341 419
Personalkostnader	10	-246 409	-167 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 065 028	-3 065 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 142 902</b>	<b>-7 916 964</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 339 693</b>	<b>832 437</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 933	4 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 367 282	-1 125 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 347 349</b>	<b>-1 120 778</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 007 657</b>	<b>-288 341</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 007 657</b>	<b>-288 341</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	475 558 297	478 623 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>475 558 297</b>	<b>478 623 325</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>475 558 297</b>	<b>478 623 325</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26 965	68 943
Övriga fordringar	13	2 318 239	2 881 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	315 947	467 182
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 661 151</b>	<b>3 417 405</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 661 151</b>	<b>3 417 405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>478 219 448</b>	<b>482 040 730</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		377 650 001	377 650 001
Fond för yttre underhåll		449 201	619 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>378 099 202</b>	<b>378 269 396</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 154 324	-2 036 177
Årets resultat		-1 007 657	-288 341
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 161 980</b>	<b>-2 324 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>374 937 222</b>	<b>375 944 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	67 166 448	34 035 829
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>67 166 448</b>	<b>34 035 829</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 669 476	69 882 078
Leverantörsskulder		221 201	650 123
Skatteskulder		0	381 808
Övriga kortfristiga skulder		0	32 243
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 225 101	1 113 771
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 115 778</b>	<b>72 060 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>478 219 448</b>	<b>482 040 730</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 339 693</b>	<b>832 437</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 065 028	3 065 014
	<b>4 404 721</b>	<b>3 897 451</b>
Erhållen ränta	19 933	4 478
Erlagd ränta	-2 401 522	-1 038 749
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 023 131</b>	<b>2 863 181</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	272 014	1 339 741
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-697 403	-2 862 729
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 597 743</b>	<b>1 340 192</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	273 606	181 042
Amortering av lån	-2 355 589	-2 172 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 081 983</b>	<b>-1 991 462</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-484 240</b>	<b>-651 270</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 464 428</b>	<b>3 115 698</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 980 188</b>	<b>2 464 428</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strandsnäckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### 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	1 - 6,67 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 623 328	6 066 660
Årsavgifter - bortfall	0	-35 415
Hysesintäkter garage	833 211	760 683
Hysesintäkter förråd	43 876	0
Intäkter kabel-TV	360 912	340 394
Varmvatten	0	60 316
Varmvatten, moms	70 505	17 334
El, moms	302 899	326 663
Övriga intäkter	695	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	60	0
Pantsättningsavgift	8 883	10 626
Överlåtelseavgift	10 504	0
Andrahandsuthyrning	59 838	22 379
Vidarefakturerade kostnader	27 954	0
Öres- och kronutjämning	-4	5
<b>Summa</b>	<b>8 343 381</b>	<b>7 569 646</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	1 178 375
Elstöd	231 180	0
Övriga intäkter	-91 966	1 380
<b>Summa</b>	<b>139 214</b>	<b>1 179 755</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	179 980	193 949
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 129	19 822
Larm och bevakning	375	0
Städning enligt avtal	119 538	120 684
Städning utöver avtal	8 214	31 138
Hissbesiktning	8 429	7 459
Myndighetstillsyn	20 113	0
Gårdkostnader	784	0
Gemensamma utrymmen	2 458	619 782
Sopphantering	0	2 475
Garage/parkering	946 710	0
Snöröjning/sandning	5 136	6 230
Serviceavtal	96 942	100 069
Förbrukningsmaterial	54 978	13 206
<b>Summa</b>	<b>1 453 785</b>	<b>1 114 814</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	7 470	2 031
Tvättstuga	975	0
Trapphus/port/entr	3 075	0
Dörrar och lås/porttele	63 177	375
VVS	13 687	13 636
Värmeanläggning/undercentral	3 638	0
Ventilation	16 229	12 048
Elinstallationer	6 123	8 441
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 851
Hissar	36 316	17 132
Fasader	300	0
Garage/parkering	0	625
Vattenskada	375	2 888
Skador/klotter/skadegörelse	7 603	2 884
<b>Summa</b>	<b>158 967</b>	<b>63 911</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	58 769
Balkonger/altaner	0	372 125
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>430 894</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	787 757	1 125 064
Uppvärmning	235 421	327 776
Vatten	448 328	190 128
Sophämtning/renhållning	87 422	291 694
<b>Summa</b>	<b>1 558 928</b>	<b>1 934 662</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	111 199	107 968
Bredband	355 403	367 141
Samfällighetsavgifter	161 792	323 581
Korr. fastighetsskatt	-370 126	0
<b>Summa</b>	<b>258 268</b>	<b>798 690</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	5 475	5 475
Juridiska åtgärder	37 688	21 484
Inkassokostnader	3 136	3 024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	660
Revisionsarvoden extern revisor	33 000	11 250
Styrelseomkostnader	0	1 250
Föreningskostnader	17 909	450
Förvaltningsarvode enl avtal	187 286	254 798
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	14 184	0
Övriga förvaltningsarvoden	29 876	0
Korttidsinventarier	1 949	0
Administration	23 328	23 679
Konsultkostnader	29 306	19 349
<b>Summa</b>	<b>401 516</b>	<b>341 419</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	187 500	127 500
Arbetsgivaravgifter	58 909	40 060
<b>Summa</b>	<b>246 409</b>	<b>167 560</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 366 295	1 083 525
Dröjsmålsränta	72	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5 012
Övriga räntekostnader	0	36 720
Övriga finansiella kostnader	915	0
<b>Summa</b>	<b>2 367 282</b>	<b>1 125 257</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	485 775 000	485 775 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>485 775 000</b>	<b>485 775 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 151 675	-4 086 662
Årets avskrivning	-3 065 028	-3 065 014
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 216 703</b>	<b>-7 151 675</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>475 558 297</b>	<b>478 623 325</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>277 511 525</i>	<i>277 511 525</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
<b>Summa</b>	<b>241 000 000</b>	<b>241 000 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	282 986	24 666
Skattefordringar	0	11 682
Momsavräkning	49 989	125 557
Klientmedel	0	1 410 093
Övriga kortfristiga fordringar	5 076	254 947
Transaktionskonto	912 014	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 335
<b>Summa</b>	<b>2 318 239</b>	<b>2 881 280</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	251 539	300 647
Förutbet försäkr premier	0	111 199
Förutbet bredband	30 093	0
Upplupna intäkter	34 315	55 336
<b>Summa</b>	<b>315 947</b>	<b>467 182</b>



<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-09-18	0,95 %	33 945 308	34 578 955
Nordea	2025-09-17	4,68 %	33 945 308	34 578 955
Nordea	2026-09-16	4,72 %	33 945 308	34 759 997
<b>Summa</b>			<b>101 835 924</b>	<b>103 917 907</b>
Varav kortfristig del			34 669 476	69 882 078

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 404 664 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	12 578
Uppl kostn el	91 442	250 096
Uppl kostnad Värme	70 657	38 732
Uppl kostn räntor	70 852	105 092
Uppl kostn vatten	137 279	9 852
Uppl kostnad Sophämtning	100 000	0
Uppl kostnad arvoden	75 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	0
Förutbet hyror/avgifter	656 306	697 421
<b>Summa</b>	<b>1 225 101</b>	<b>1 113 771</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	108 625 000	108 625 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Vi har höjt avgiften med 19%, 2024-01-01, med anledning av höjda räntor på 2 utav våra lån och ökade driftkostnader.

Vi kommer behöva höja avgiften igen till hösten på grund av 1 lån löper ut 2024-09-18.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Johan Farah  
Ordförande

---

Adnan Alihodzic  
Styrelseledamot

---

Anca Mousa  
Styrelseledamot

---

Simon Vallin  
Styrelseledamot

---

Björn Rasmus Anthin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:59

DOCUMENT ID:

rJbc4a8RbA

ENVELOPE ID:

Hk94TIA-0-rJbc4a8RbA

DOCUMENT NAME:

Brf Strandsnäckan, 769634-5383 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN FARAH Johanfarah@hotmail.se	Signed Authenticated	30.04.2024 14:36 30.04.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/03) IP: 78.71.217.216
2. ADNAN ALIHODZIC alihodzicadnan@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 09:03 30.04.2024 19:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/19) IP: 94.234.99.205
3. ANCA MOUSA anca2000@yahoo.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:05 30.04.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/19) IP: 2.249.78.183
4. SIMON VALLIN Simonalexandervallin@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 22:54 02.05.2024 22:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/03/23) IP: 81.233.218.212
5. RASMUS ANTHIN Rasmus.Anthin@surgical-science.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:03 03.05.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/28) IP: 81.234.104.190
6. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 10:08 03.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* 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 Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan 769634-5383

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 *Revisorernas 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 trygghande sätt.

### Revisorernas 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 10:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:59

DOCUMENT ID:

Sy7qV6IRbA

ENVELOPE ID:


B1ecV68CbA-Sy7qV6IRbA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Strandsnäckan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.05.2024 10:08 03.05.2024 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 62.108.192.105

\* 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