

Årsredovisning

Brf Södra Hamnen i
Strömstad
Org nr: 769634-3891

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Hamnen i
Strömstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Strömstads Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-16. Nuvarande ekonomiskaplan registrades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Årest resultat uppgår till ett underskott på -952 tkr (fg år -1 302 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 127% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 983 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är momsregistrerad för lokal och garage.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torsken 7 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad som är uppförd 1983. Fastigheternas adress är Södra Bergsgatan 1A & 3A och Västra Klevgatan 4 i Strömstad. Under 2019 har byggnaden gjorts om till 37 st lägenheter samt 1 lokal. En totalrenovering ägde rum i samband med detta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
10	9	12	4	2	37

Dessutom tillkommer

Lokaler
1

Total tomtarea	1 223 m ²
Total bostadsarea	2 815 m ²
Total lokalarea	20 m ²

Årets taxeringsvärde	61 801 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 671 000 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 41 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-07-08. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (71 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande år uppgår till 300 tkr. Behållningen i fonden uppgår per 2025-12-31 till 490 tkr. Underhållsbehovet de kommande 30 åren uppgår till 131kr/m²/år. Avsättning till underhållsfonden bör öka på sikt för att möta det 30-åriga underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Husropp utvändigt	2020
Garage och p-platser	2020
Garage och p-platser	2022
Husropp, utvändigt	2024

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Beskrivning	
Installationer, ventilation	13 590
Garage och p-platser	3 800



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Stjärnfelt	Ordförande	2026
Nils Herward	Ledamot	2027
Linnea Tranell	Ledamot	2026
Thomas Flodin	Ledamot	2027
Eva-Britt Hansson	Sekreterare	2026
Magnus Viken	Ledamot	2027
Lillan Skar Kristiansen	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Olofsson	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1010 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 172	3 089	2 525	2 096	2 021
Resultat efter finansiella poster*	-952	-1 302	-1 266	-1 552	-1 373
Soliditet %*	74	74	74	74	74
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	7	3	4	91
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	162	127	100	67	91
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	95	98	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	990	877	726	-
Energikostnad kr/kvm*	235	253	279	252	-
Sparande kr/kvm*	353	232	236	135	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 720	13 965	14 012	14 159	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 818	13 867	14 112	14 259	-
Räntekänslighet %*	12,4	12,9	16,0	19,5	-

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust med -952 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 983 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kassaflödet är positivt med 678 tkr.

Det beräknas fortsatt vara förluster och det är i enlighet med ekonomisk plan. Föreningen budgeterar med likviditetsöverskott.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 310 000	0	0	307 476	-6 140 974	-1 302 174
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 302 174	1 302 174
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-17 390	17 390	
Årets resultat						-951 763
Vid årets slut	118 310 000	0	0	490 086	-7 625 758	-951 763

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 443 149
Årets resultat	-951 763
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 390
Summa	-8 577 521

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 8 577 521

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

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 171 909	3 088 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 660	2 900
Summa		3 180 569	3 091 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-953 428	-1 065 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 408	-273 676
Personalkostnader	Not 6	-69 766	-76 146
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 935 169	-1 935 169
Summa rörelsekostnader		-3 237 772	-3 350 716
Rörelseresultat		-57 202	-258 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 875	4 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-902 435	-1 047 889
Summa finansiella poster		-894 560	-1 043 325
Resultat efter finansiella poster		-951 763	-1 302 174
Årets resultat		-951 763	-1 302 174
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-200 000	-89 500
Ianspråkande av underhållsfond		17 390	24 800
Resultat efter fondavsättning		-1 134 373	-1 366 874



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	147 811 301	149 732 287
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	108 334	122 517
Summa materiella anläggningstillgångar		147 919 634	149 854 804
Summa anläggningstillgångar		147 919 634	149 854 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		123	183
Övriga fordringar	Not 12	17 645	17 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	119 035	125 321
Summa kortfristiga fordringar		136 803	142 928
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		611 680	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	943 187	876 571
Summa omsättningstillgångar		1 691 670	1 019 499
Summa tillgångar		149 611 305	150 874 303



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	118 310 000	118 310 000	
Fond för yttre underhåll	490 086	307 476	
Summa bundet eget kapital	118 800 086	118 617 476	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 625 759	-6 140 974	
Årets resultat	-951 763	-1 302 174	
Summa fritt eget kapital	-8 577 521	-7 443 149	
Summa eget kapital	110 222 565	111 174 327	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 516 350	25 931 250
Summa långfristiga skulder		25 516 350	25 931 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 380 525	13 380 525
Leverantörsskulder		44 060	61 364
Skatteskulder		18 720	5 420
Övriga skulder		51 682	47 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	377 403	274 369
Summa kortfristiga skulder		13 872 390	13 768 725
Summa eget kapital och skulder		149 611 305	150 874 303



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-57 202	-258 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 935 169	1 935 169
	1 877 967	1 676 320
Erhållen ränta	7 875	4 563
Erlagd ränta	-902 008	-1 039 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	983 834	641 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 125	-37 049
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	103 238	14 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 093 197	619 272
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-414 900	-414 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-414 900	-414 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	678 297	204 372
Likvida medel vid årets början	876 571	672 199
Likvida medel vid årets slut	1 554 867	876 571
Kassa och Bank BR	1 554 867	876 571



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Garage	Linjär	100
Värme	Linjär	75
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	30
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	25
Installationer	Linjär	50
Installation, brandlarm i garage	Linjär	15
Grind	Linjär	10
Fågelsäkring	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 842 260	2 786 508
Hyror garage & p-platser	233 835	233 490
Hyror, lokaler	35 687	31 812
Elavgifter	51 659	33 151
Debiterad fastighetsskatt	2 000	2 000
Övriga ersättningar	6 468	2 006
Summa nettoomsättning	3 171 909	3 088 967

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 660	2 900
Summa övriga rörelseintäkter	8 660	2 900

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-17 390	-24 800
Reparationer	-40 793	-35 843
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 010	-2 710
Försäkringspremier	-56 818	-48 945
Kabel- och digital-TV	-3 233	-18 898
Serviceavtal	-3 428	-3 271
Obligatoriska besiktningar	-35 403	-82 117
Snö- och halkbekämpning	-10 974	-14 573
Förbrukningsinventarier	-878	-3 056
Vatten	-262 942	-257 870
Fastighetsel	-404 301	-459 589
Sophantering och återvinning	-57 859	-57 994
Förvaltningsarvode drift	-43 400	-56 059
Summa driftskostnader	-953 428	-1 065 725



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 123	-197 085
Lokalkostnader	-1 700	0
IT-kostnader	-449	0
Arvode, yrkesrevisorer	-24 534	-17 247
Övriga förvaltningskostnader	-27 412	-32 839
Kreditupplysningar	-210	0
Kontorsmateriel	-2 492	-2 425
Konsultarvoden	-14 359	-20 026
Bankkostnader	-3 128	-3 254
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-279 408	-273 676

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 850	-59 150
Sociala kostnader	-10 916	-16 996
Summa personalkostnader	-69 766	-76 146

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 920 986	-1 920 986
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 797	-10 797
Avskrivning Installationer	-3 386	-3 386
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 935 169	-1 935 169

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 577	4 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	6
Övriga ränteintäkter	159	304
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 875	4 563



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-902 435	-1 047 716
Övriga räntekostnader	0	-173
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-902 435	-1 047 889

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 599 000	135 599 000
Mark	24 201 000	24 201 000
	159 800 000	159 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	159 800 000	159 800 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 067 714	- 8 146 728
	-10 067 714	-8 146 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 920 986	-1 920 986
	-1 920 986	-1 920 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 988 700	-10 067 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 811 300	149 732 286

Varav

Byggnader	123 610 300	125 531 286
Mark	24 201 000	24 201 000

Taxeringsvärden

Bostäder	60 200 000	59 400 000
Lokaler	1 601 000	271 000
Totalt taxeringsvärde	61 801 000	59 671 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 601 000</i>	<i>52 271 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 200 000</i>	<i>7 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Grind	62 939	62 939
Fågelsäkring	45 033	45 033
Brandlarm garage	50 793	50 793
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 765	158 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-36 247	-22 064
	-36 247	-22 064
Årets avskrivningar		
Grind	-6 294	-6 294
Fågelsäkring	-4 503	-4 503
Brandlarm garage	-3 386	-3 386
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 430	-36 247
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 335	122 518

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 645	17 424
Summa övriga fordringar	17 645	17 424

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 838	46 051
Förutbetalda driftkostnader	0	13 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	3 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 197	62 162
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 035	125 321

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	150	304 253
Transaktionskonto	943 038	572 318
Summa kassa och bank	943 188	876 571

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	38 896 875	39 311 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-414 900	-414 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 827 325	-12 965 625
Långfristig skuld vid årets slut	25 650 650	25 931 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,70%	2026-11-28	13 103 925,00	0,00	138 300,00	12 965 625,00
SEB	2,67%	2027-11-28	13 103 925,00	0,00	138 300,00	12 965 625,00
SEB	2,95%	2028-11-28	13 103 925,00	0,00	138 300,00	12 965 625,00
Summa			39 311 775,00	0,00	414 900,00	38 896 875,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 414 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 1 659 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 822 375 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 12 965 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 000	17 956
Upplupna räntekostnader	16 960	16 533
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 052	0
Upplupna elkostnader	44 297	56 521
Upplupna styrelsearvoden	60 000	57 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 719	126 209
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 403	274 369

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	42 000 000	42 000 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Stjärnfelt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva-Britt Hansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lillan Kristiansen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Viken,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Thomas Flodin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linnea Tranell,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nils Herward,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB,
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575543856

Dokument

Årsredovisning 2025 Södra hamnen

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2026-04-16 09:59:19 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE)

Färdigställt 2026-04-20 13:09:52 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Eva-Britt Hansson (EH) evabritt8@hotmail.com Signerade 2026-04-16 14:17:39 CEST (+0200)	Lillan Kristiansen (LK) lillan.skar@outlook.com Signerade 2026-04-16 14:17:48 CEST (+0200)
Linnea Tranell (LT) linnea.tranell@hotmail.com Signerade 2026-04-16 16:34:15 CEST (+0200)	Magnus Viken (MV) magnus.k.viken@gmail.com Signerade 2026-04-17 09:33:46 CEST (+0200)
Nils Herward (NH) nils.herward@concentrix.com Signerade 2026-04-16 10:13:42 CEST (+0200)	Tommy Stjärnfelt (TS) tommy.stjarnfelt@gmail.com Signerade 2026-04-16 11:58:03 CEST (+0200)
Thomas Flodin (TF) thom36@yahoo.com Signerade 2026-04-17 09:50:56 CEST (+0200)	Martin Holmqvist (MH) martin@revisorscentrum.se Signerade 2026-04-20 13:09:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad
Org.nr 769634-3891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 på 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

Vårt 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 på 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 revisionsd 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 på 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaper. 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.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2026-04-20 11:09:38 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldyngd 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 20,6 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.

Brf Södra Hamnen i Strömstad

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Södra Hamnen i
Strömstad i samarbete med
Riksbyggen*

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

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