

Årsredovisning

Brf Södra Hamnen i
Strömstad
Org nr: 769634-3891

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8-9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

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

2022-01-01 till 2022-12-31

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 ekonomiska plan registrerades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 91% till 67%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 929 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 377 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det beräknas fortsatt vara förluster och det är i enlighet med ekonomisk plan. Föreningen budgeterar med likviditetsöverskott.

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	59 671 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 582 000 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 7 och planerat underhåll för 5. 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:

Enligt föreningens stadgar ska föreningen bilda en fond för yttre underhåll genom att årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. Årets avsättning uppgår till 79 tkr och budgeterad avsättning för nästkommande år uppgår till 89 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2020
Garage och p-platser	2020

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	4 524

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Orvelin	Ordförande	2023
Per Morten Krogfoss	Ledamot	2023
Roger Hansson	Sekreterare	2023
Nils Herward	Kassör	2023
Linnea Tranell	Ledamot	2024
Paul Bengtsson	Ledamot	2024
Tommy Stjärnfelt	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Britt Hansson	2023
Daniel Olofsson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av den/dem som styrelsen utser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15% från och med 2022-12-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 660 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *uj*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 089	2 015	1 984	602	0
Resultat efter finansiella poster	-1 552	-1 372	-1 492	-114	-37
Resultat exklusive avskrivningar	377	548	428	349	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	28	28	0	0	0
Balansomslutning	154 246	156 122	158 085	171 009	0
Soliditet %	74	74	74	69	0
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	4	91	5	99	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	67	91	80	99	-

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *WJ*

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	78 900	-1 722 438	-1 372 671
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 372 671	1 372 671
Reservering underhållsfond				78 900	-78 900	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 524	4 524	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 551 778
Vid årets slut	118 310 000	0	0	153 276	-3 169 485	-1 551 778

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 095 110
Årets resultat	-1 551 778
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-78 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 524
Summa	-4 721 264

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 721 264

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 088 566	2 015 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 083	6 438
Summa rörelseintäkter		2 103 649	2 022 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-927 492	-653 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 340	-206 593
Personalkostnader	Not 6	-6 803	-4 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 928 868	-1 920 986
Summa rörelsekostnader		-3 079 503	-2 785 597
Rörelseresultat		-975 854	-763 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 340	138
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-579 265	-609 404
Summa finansiella poster		-575 924	-609 266
Resultat efter finansiella poster		-1 551 778	-1 372 671
Årets resultat		-1 551 778	-1 372 671
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-78 900	-78 900
Ianspråkande av underhållsfond		4 524	0
Resultat efter fondavsättning		-1 626 154	-1 451 571

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	153 574 258	155 495 244
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	150 884	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 725 142	155 495 244
Summa anläggningstillgångar		153 725 142	155 495 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 185	4 205
Övriga fordringar	Not 11	22 895	22 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 013	121 325
Summa kortfristiga fordringar		114 092	148 108
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	406 624	478 625
Summa kassa och bank		406 624	478 625
Summa omsättningstillgångar		520 716	626 734
Summa tillgångar		154 245 859	156 121 978

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	118 310 000	118 310 000	
Fond för yttre underhåll	153 276	78 900	
Summa bundet eget kapital	118 463 276	118 388 900	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 169 486	-1 722 438	
Årets resultat	-1 551 778	-1 372 671	
Summa fritt eget kapital	-4 721 264	-3 095 110	
Summa eget kapital	113 742 012	115 293 790	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 484 450	40 141 575
Summa långfristiga skulder		26 484 450	40 141 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 651 125	414 900
Leverantörsskulder		54 110	66 415
Skatteskulder		2 710	1 827
Övriga skulder	Not 15	2 953	4 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	302 499	199 171
Summa kortfristiga skulder		14 019 397	686 613
Summa eget kapital och skulder		154 245 859	156 121 978

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 858 685	1 799 700
Årsavgifter, intäkter för garage och p-platser	182 229	172 381
Hyror, lokaler	28 692	31 068
Elavgifter	16 960	10 604
Debiterad fastighetsskatt-	2 000	2 000
Summa nettoomsättning	2 088 566	2 015 753

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	7 470	4 998
Övriga rörelseintäkter	7 613	1 440
Summa övriga rörelseintäkter	15 083	6 438

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-4 524	0
Reparationer	-6 790	-14 208
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-2 710	-1 827
Försäkringspremier	-35 021	-37 256
Kabel- och digital-TV	-18 200	-18 550
Obligatoriska besiktningar	-24 358	-17 296
Snö- och halkbekämpning	-10 995	-13 567
Förbrukningsinventarier	-33 866	-3 354
Vatten	-191 533	-188 015
Fastighetsel	-521 709	-277 498
Sophantering och återvinning	-58 063	-65 934
Förvaltningsarvode drift	-19 722	-15 934
Summa driftskostnader	-927 492	-653 439

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-177 209	-173 076
Arvode, yrkesrevisorer	-15 181	-12 468
Övriga förvaltningskostnader	-14 513	-4 955
Kreditupplysningar	-512	-355
Konsultarvoden	-5 416	-13 794
Bankkostnader	-2 708	-1 946
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-216 340	-206 593

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-5 500	-3 500
Sociala kostnader	-1 303	-1 079
Summa personalkostnader	-6 803	-4 579

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 920 986	-1 920 986
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 625	0
Avskrivning Installationer	-2 258	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 928 868	-1 920 986

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-578 974	-608 625
Övriga räntekostnader	-291	-779
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-579 265	-609 404

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 599 000	135 499 000
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	-4 304 756	-2 383 770
	-4 304 756	-2 383 770
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 920 986	-1 920 986
	-1 920 986	-1 920 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 225 742	-4 304 756
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 574 258	155 495 244
Varav		
Byggnader	129 373 258	131 294 244
Mark	24 201 000	24 201 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 400 000	52 400 000
Lokaler	271 000	182 000
Totalt taxeringsvärde	59 671 000	52 582 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 271 000</i>	<i>45 182 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Grind	62 939	0
Fågelsäkring	45 033	0
Brandlarm garage	50 793	0
Summa årets anskaffningar	158 765	0
Årets avskrivningar		
Grind	-2 622	0
Fågelsäkring	-3 002	0
Brandlarm garage	-2 257	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 881	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 884	0

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 785	16 761
Momsfordringar	6 110	5 816
Andra kortfristiga fordringar	0	1
Summa övriga fordringar	22 895	22 578

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 408	27 739
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	44 302
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 237	3 062
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 368	46 221
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 013	121 325

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	406 624	478 625
Summa kassa och bank	406 624	478 625

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 141 575	40 556 475
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-414 900	-414 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 242 225	0
Långfristig skuld vid årets slut	26 484 450	40 141 575

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,06%	2023-11-28	13 518 825,00	0,00	138 300,00	13 380 525,00
SEB	1,54%	2024-11-28	13 518 825,00	0,00	138 300,00	13 380 525,00
SEB	1,70%	2026-11-28	13 518 825,00	0,00	138 300,00	13 380 525,00
Summa			40 556 475,00	0,00	414 900,00	40 141 575,00

*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 38 067 075kr 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 13 380 525 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 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 953	4 299
Summa övriga skulder	2 953	4 299

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	3 196	3 301
Upplupna elkostnader	132 290	41 159
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 473	10 004
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 040	129 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 499	199 171

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	42 000 000	42 000 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Orvelin

Roger Hansson

Nils Herward

Paul Bengtsson

Linnea Tranell

Tommy Stjärnfelt

Per Morten Krogfoss

Vår revisionsberättelse har lämnats

11/4 2023

Revisorscentrum i Skövde AB,
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Skövde den 11 april 2023

RevisorsCentrum i Skövde AB


Martin Johansson
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighets- 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 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.

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, 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

