

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Säljan Strand 1**

769636-0820

Räkenskapsåret

2023

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Säljan Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

<b>Innehåll:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Säljan Strand 1, 769636-0820, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privat bostadsförening med säte i Gävleborgs län, Sandviken kommun, vars huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2018-03-15. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen äger fastigheterna Säljan 25:2, 25:3, 25:4, 25:33, 25:34, 25:35, i Sandviken kommun. Bostadsföreningen Säljanstrand 1 tog över föreningen från Framfast och dess styrelse 2022-06-22.

Året har också inneburit diskussioner med mäklare (Fastighetsbyrån) och Sandvikens kommunen över de brister som vi anser har uppstått, och åsamkat föreningen skada. Dessa diskussioner fortlöper, och vi avvaktar resultatet för detta. Vi har fått reparera ett carporttak som var bristfälligt byggt men är nu enligt regler åtgärdat.

Medlemmarna i föreningen har med eget kapital åtgärdat tomter med gräsytor och häckar samt altaner. Området börjar bli i mycket fint skick och är ett idylliskt bostadsområde.

Föreningen har också genomfört radon testar samt energideklarationer för samtliga lägenheter i föreningen. Dessa är inskickad till Sandvikens kommun samt arkiverade hos föreningen.

Föreningen har haft 11 st styrelsemöten protokollförda under året.

Föreningen har haft ett antal medlemsmöten icke protokollförda under året.

Vi har skrivit om ett lån hos Sweedbank och och from 2024-01-01 höjs hyran med 62 kronor och nya hyran blir 4960:- SEK

Föreningen består av sex hus med tolv lägenheter.

Föreningens fastigheters adresser är Säljanskroken 18A-B, 20A-B, 22A-B, 29A-B, 31A-B, samt 33A-B.

Lägenhetstyp	Antal	Yta
4 rum och kök	12	99 kvm
Bostäder totalt	12	1188 kvm

Under året 2023 har en medlem valt att sälja sin bostadsrätt och föreningen har godkänd en ny medlem i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	731	531	20
Resultat efter finansiella poster	-124	-28	9
Soliditet (%)	65	65	57
Avgift (kr/kvm)	575	463	463
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	100	100
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 290	10 395	10 500
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	213	24
Räntekänslighet (%)	18	23	633

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 929 500	8 925	-28 067	<b>22 910 358</b>
Disposition av föregående års resultat:		-28 067	28 067	<b>0</b>
Årets resultat			-123 600	<b>-123 600</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 929 500</b>	<b>-19 142</b>	<b>-123 600</b>	<b>22 786 758</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 142
årets förlust	-123 600
	<b>-142 742</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-142 742
	<b>-142 742</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	730 885	530 610
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>730 885</b>	<b>530 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-129 295	-53 399
Övriga externa kostnader	4	-65 423	-36 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-281 328	-281 339
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-476 046</b>	<b>-371 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>254 839</b>	<b>159 121</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 484	-187 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 439</b>	<b>-187 188</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-123 600</b>	<b>-28 067</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-123 600</b>	<b>-28 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 600</b>	<b>-28 067</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	34 806 037	35 087 365
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 806 037</b>	<b>35 087 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 806 037</b>	<b>35 087 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 820
Övriga fordringar		17	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 950	15 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 967</b>	<b>18 820</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		271 234	233 713
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>271 234</b>	<b>233 713</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>286 201</b>	<b>252 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 092 238</b>	<b>35 339 898</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		22 929 500	22 929 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 929 500</b>	<b>22 929 500</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-19 142	8 925
Årets resultat		-123 600	-28 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-142 742</b>	<b>-19 142</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 786 758</b>	<b>22 910 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 049 800	6 112 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 049 800</b>	<b>6 112 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	6 174 600	6 237 000
Leverantörsskulder		0	6 140
Skatteskulder		0	16 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 080	58 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 255 680</b>	<b>6 317 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 092 238</b>	<b>35 339 898</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-123 600	-28 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		281 328	281 339
Betald skatt		-16 160	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>141 568</b>	<b>253 272</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 820	36 724
Förändring av kortfristiga fordringar		33	-15 000
Förändring av leverantörsskulder		-6 140	-1 421 843
Förändring av kortfristiga skulder		23 040	36 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>162 321</b>	<b>-1 110 847</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 212 836
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 212 836</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-124 800	-924 800
Erhållna medlemsinsatser		0	3 411 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-124 800</b>	<b>2 486 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>37 521</b>	<b>162 517</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		233 713	71 196
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>271 234</b>	<b>233 713</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avgift (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	683 400	530 610
Övriga rörelseintäkter	47 486	0
	<b>730 886</b>	<b>530 610</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	111 246	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	16 160
Fastighetsförsäkringspremie	18 049	37 239
	<b>129 295</b>	<b>53 399</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ekonomisk förvaltare	26 262	23 400
Revisor	11 250	6 250
Bankkostnader	1 248	1 311
Övrigt	26 663	5 790
	<b>65 423</b>	<b>36 751</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	35 368 704	34 155 868
Inköp	0	1 212 836
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 368 704</b>	<b>35 368 704</b>
Ingående avskrivningar	-281 339	0
Årets avskrivningar	-281 328	-281 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-562 667</b>	<b>-281 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 806 037</b>	<b>35 087 365</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 800 200	5 862 600
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	6 424 200	6 486 600
<b>Summa banklån vid årets slut</b>	<b>12 224 400</b>	<b>12 349 200</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 224 400	12 349 200
	<b>12 224 400</b>	<b>12 349 200</b>

Sandviken 2024 \_\_\_\_\_

Håkan Karlsson  
Styrelseordförande

Victoria Mjörnling  
Styrelseledamot

Hans Holmqvist  
Styrelseledamot

Amanda Berglund  
Styrelseledamot

Johanna Svahn  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 \_\_\_\_\_

Adam Eriksson Levd  
Auktoriserad revisor