

Brf Vita Stränder

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Styrdokument till kommande Styrelser i BRF Vita Stränder avseende hur förvaltningen av föreningens ekonomi behöver hanteras.

Vår förening har några unika förutsättningar i ekonomisk plan, stadgar och andelstal.

Den styrelse medlemmarna väljer ska, utifrån bland annat dessa förutsättningar, säkerställa att föreningens ekonomi hela tiden är god, att avgifter är rimliga över tid och att de är fördelade i enlighet med våra andelstal, stadgar och övrigt som styr oss.

Detta kräver ett regelstyrkt och konsekvent handhavande i förvaltningen av föreningen, nu och "för evigt".

Styrdokumentet beskriver arbetssätt och modeller för kommande styrelser att använda som, kort och långsiktigt, säkerställer en god ekonomi i föreningen.

Modellerna gör av avgifter blir fördelade enligt andelstal, transparent, konsekvent och enligt stadgar samt, vid var tid, är rimliga utifrån föreningens förutsättningar och behov.

Förutsättningar modellerna för hanterar är:

- Avsättningar till underhåll enligt fastställd, dokumenterad och uppdaterad underhållsplan som sträcker sig, rullande, 50 år framåt.
- Olika andelstal för "Kapital" och "Drift"
- Olika fördelning av andelstalen för olika lägenhetstyper
- Stadgar som endast medger andelstal "Kapital" och "Drift" som grund för avgift
- Gemensam hushållsel för vissa lägenhetstyper¹

Modellerna vi beskriver är de styrelsen, som valdes 2023-05-04, använt under det år som gått intill stämma för verksamhetsår 2023.

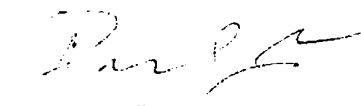
Vi låter styrdokumentet bli en bilaga till årsredovisningen för att det då blir tydligt beskrivet för medlemmarna hur denna styrelse agerat, och varför, samt en möjlig utgångspunkt för kommande styrelser sätt att hantera förutsättningarna.

Väljer dessa styrelser att agera annorlunda ger det medlemmarna en enkel möjlighet att se skillnaden och då be aktuell styrelse förklara sitt agerande.


Höllviken 2024-03-18
Styrelsen BRF Vita Stränder



Dick Fogelström



Patrick Sjöholm



Joachim Landhager



Ann-Charlotte Wright



Styrdokument till kommande Styrelser i BRF Vita Stränder avseende hur förvaltningen av föreningens ekonomi behöver hanteras.

Modell som säkerställer att föreningens ekonomi är i balans, att rätt avgift varje verksamhetsår debiteras utifrån våra andelstal och stadgar samt vid var tid är rimlig.

Hanteringen av föreningens ekonomi behöver vara lika över tid, systematiskt följas upp och resultera i omedelbara åtgärder om verkligt utfall avviker från den budget och avgiftsnivå som råder.

Grundförutsättningen är ett ordentligt budgetarbete och att vald styrelsen är ytterst ansvarig för att detta görs på ett bra och systematiskt sätt.

Till sin hjälp har de föreningens ekonomiska förvaltare.
Denne ska ha erfarenhet, sakkunskap om aktuella lagar och regler samt jämförelsematerial från liknande föreningar som våra.

Styrelsen ansvarar för löpande uppföljning av verksamheten.
Uppföljningen kan, och skall beroende på hur verkligheten förhåller sig till budget, medföra justeringar av avgiften även under verksamhetsåret.

Vid förmodat eller konstaterat underskott:

Ser styrelsen i sin löpande uppföljning att ett underskott uppstår balanseras det genom kompletterande/justerad avgift, fördelad enligt andelstalen, under verksamhetsåret eller senast under andra kvartalet efter verksamhetsårets avslutande.

Detta garanterar att en för låg avgift rättas till.
Antingen genom justeringar av avgiften under verksamhetsåret eller genom en extra avgift några månader efter avslutat verksamhetsår.

Vid oplanerat överskott:

Omvänt gäller om våra kostnader visar sig bli lägre än budgeterat.
Då finns utrymme att, exempelvis, sänka avgiften, undvika höjning av avgift kommande period eller på annat sätt tillgodogöra medlemmarna det förbättrade resultatet.



Styrdokument till kommande Styrelser i BRF Vita Stränder avseende hur förvaltningen av föreningens ekonomi behöver hanteras.

Modell som hanterar våra andelstal

Andelstalet "Kapital"

Detta andelstal är kopplat till en viss beräknad belåning och räntekostnad samt amortering för denna specifika andel av vår totala belåning.

Andelstalet "Drift"

Detta andelstal hanterar fördelningen av alla kostnader som inte ingår i "Kapital".

Andelstalen Kapital respektive Drift är olika stora beroende på om de avser lägenheter i de s.k. parhusen eller övriga lägenheter.

Detta innebär att utfallet på de kostnadsposter som ingår i respektive andelstal måste regleras varje verksamhetsår för att undvika felaktigt avgiftsuttag.

Eftersom andelstal "Drift" omfattar alla kostnader som inte ingår i andelstal "Kapital" är det "Kapital" som är viktigt att hantera korrekt.

Görs det blir "Drift" automatiskt korrekt.

Regel och formel för hur Andelstal kapital fastställs.

Formel för att räkna fram Andelstal Kapital:

- **Kvarvarande kapitaldel***
 - *Multipliserat med*
- **Genomsnittlig ränta på föreningens samtliga krediter****
 - *Adderas med*
- **Amortering kvarvarande kapitaldel*****
 - *Är lika med*
- **Total andel Kapital**
 - *Fördelas därefter på respektive lägenhet enligt dennes andelstal Kapital.*

* Utifrån ekonomisk plan från 2015 16.370.000:- ./0,5% årlig amortering från då tills nu enligt samma plan.

** Budgeterad ränta för samtliga krediter aktuellt verksamhetsår (2024: 3,71%)

***Amortering 0,5% på Kapitaldel enligt Ekonomisk plan från 2015

Handwritten signatures and initials.



Styrdokument till kommande Styrelser i BRF Vita Stränder avseende hur förvaltningen av föreningens ekonomi behöver hanteras.

Modell som hanterar vissa lägenheters hushållsel

Föreningen har valt modellen med gemensam hushållsel för lägenheterna¹. Det innebär att antalet elabonnemang minskas till ett per huskropp i stället för ett per lägenhet. Samtliga lägenheters hushållsel mäts fortsatt individuellt. Förbrukningen rapporteras månadsvis till styrelsen och föreningens ekonomiska förvaltare.

Hushållsel hanteras, regleras och debiteras enligt följande:

- Väljer inte medlem att till föreningsstämman lämna in motion att hushållsel, i den mån det går, skall tecknas med bundet elpris på föreslagen tid och att föreningsstämman därefter beslutar om bundet elpris tecknar styrelsen avtal om rörligt elpris². Styrelsen kan fritt välja miljövänligt alternativ oavsett bindningstid.
- Föreningen debiterar kostnaden för respektive lägenhets avlästa förbrukning kvartalsvis i efterskott.
- Justering av kostnad för hushållsel kan ske under verksamhetsåret alternativt senast vid verksamhetsårets slut.
Oavsett vilket skall föreningens kostnad för verksamhetsårets hushållsel slutligt regleras i samband med föreningens bokslut för verksamhetsåret.
Eventuell över- eller underdebitering av hushållsel noteras i årsredovisning för verksamhetsåret som skuld eller fordran och regleras gentemot berörd lägenhet snarast möjligt efter verksamhetsårets slut.
- Beräkning av kostnad för hushållsel sker enligt följande:
 - **Lägenhetens individuella förbrukning för period**
 - *multiplieras med*
 - **Föreningens kostnad per Kwh***
 - *Är lika med*
 - **Lägenhetens kostnad för periodens hushållsel**

*** Föreningens kostnad per Kwh**

Summan av verksamhetsårets fasta och rörliga kostnader (till elleverantör, nätägare, leverantör av avläsning samt kostnad för hantering hos ekonomisk förvaltare) dividerat med föreningens totalt förbrukade antal Kwh är lika med föreningens kostnad per Kwh.

¹ Under 2022 valde parhusen som har en elmätare/abonnemang per lägenhet, med då sittande styrelsens medgivande, att teckna egna individuella abonnemang. Parhusen är därmed inte längre del i föreningens modell med gemensam hushållsel.

² Under 2022 valde då sittande styrelse att teckna avtal med Fortum (Bredablicks ramavtal). Avtal tecknades som "Portföljförvaltad avtal" med 3 års bindningstid.
"Portföljförvaltning" innebär kortfattat att Fortums elhandlare försöker "köpa billigt och sälja dyrt". Detta upplägg är tänkt att jämna ut elpriset över tid, men i grunden är det ett rörligt elpris som avtalats. Avtalet startade 2024-01-01 för en del och 2024-02-01 för en annan del av vår elförbrukning. Slutdatum för avtalet är alltså 2026-12-31 respektive 2027-01-31.

Handwritten signature and initials



Årsredovisning för
Brf Vita Stränder
769627-7990
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Stränder, 769627-7990, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har grund av upplåtelse. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Vellinge Höllviken ga:12. Gemensamhetsanläggningens ändamål är att förvalta vägförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Dick Fogelström	Ordförande	2024
Joachim Landhager	Ledamot	2025
Patrick Sjöholm	Ledamot	2025
Ann-Charlotte Wright	Ledamot	2024
Staffan Hård Af Segerstad (Avgick 2023-10-21)	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Mikael Månsson	Suppleant	2025
Johan Smedberg	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Lennart Nord
Helene Hård af Segerstad
Sandra Gransten
Jonas Rosberg

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 10:4 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 26 lägenheter och 4 småhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Östersjövägen 39-59.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter och småhus med bostadsrätt. Till respektive lägenhet och småhus tillhör en parkeringsplats som hyrs ut av föreningen.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	11	7	2	4

Total tomtarea: 6 578 kvm

Total bostadsarea: 2 902 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Stena Recycling
Vellinge Kommun
Vellinge Kommun
E.ON (Avslutades 2023-12-31)
Fortum (Start 2024-01-01)
Cibes Kalea Sverige
Malmbergs
Elsystem

Teknisk förvaltning
Återvinning
Hushållsavfall
Vatten och avlopp
Elavtal avseende volym
Elavtal avseende volym
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmepumpar
IMD mättjänst

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 946 kr och planerat underhåll för 24 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-01 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 406 280 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 140 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Allmänt:

Vid förra stämman byttes delar av styrelsen ut. Två nya ledamöter och två nya suppleanter valdes in. En utflytt efter halva perioden gör att vi nu är 4 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har träffats 12 gånger under verksamhetsåret och samtliga styrelsemöten finns dokumenterade och protokollförda. Väsentliga delar av styrelsearbetet har delgivits medlemmar i ett antal nyhetsbrev.

Verksamhetsberättelse:

Styrelsen har som uppgift att sköta den löpande förvaltningen på ett hållbart och genomtänkt sätt för föreningens bästa. Till hjälp har vi Bredablick dit frågor ställs då styrelsen inte själva kunnat avgöra vad som är korrekt. Bredablick har nu även tagit över teknisk förvaltning (likt en vaktmästarroll).

Överlåtelser:

Fem överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

Ekonomi och Banklån:

Föreningens ekonomi är stabil med intäkter och utgifter i balans och en tillräcklig mängd likvida medel. Kostnaden för el är lägre än tidigare år men förbrukningen är något högre till följd av vädret, vilket innebär en 5% högre kostnad totalt. De justeringar som gjorts på värmepannan har bidragit till att begränsa påverkan. Räntorna ligger som förväntat och enligt kalkylen. Styrelsen har sammanfattat ett styrdokument där det framgår hur, och varför, styrelsen agerat som den gjort med den ekonomiska styrningen av föreningen. Styrdokumentet bifogas årsredovisningen för verksamhetsåret 2023.

Solceller och laddstolpar:

Utredningen har fortsatt och vi har bland annat inspekterat taken men till följd av lägre elpris och markant högre räntor bär inte business caset längre. Förutsättningarna som låg till grund för stämmobeslut gäller alltså inte längre. För att styrelsen ska kunna agera i frågan om solceller och, eller, laddmöjligheter för elbilar krävs ett nytt stämmobeslut.

Brandöversyn:

4 st brandöversyn är genomförda under året utan anmärkningar.

Dick Fogelström
Ordförande Brf Vita Stränder



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.
Föreningen debiterar lägenhetsinnehavarna årsavgift kapital som är ränta och amortering gällande ursprungslånen enligt föreningens stadgar, detta regleras årsvis efter hur föreningens snittränta rör sig.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	3 307	1 939	1 889	1 973
Resultat efter finansiella poster	223	-1 157	-6 669	-1 001
Förändring av underhållsfond	382	249	300	321
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	575	-662	-6 224	-686
Sparande, kr / kvm	358	-119	-2 038	-103
Soliditet (%)	68	68	68	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 031	660	628	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	99	94	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	916	505	480	498
Driftskostnad, kr / kvm	273	390	303	259
Energikostnad, kr / kvm	197	294	234	158
Ränta, kr / kvm	390	171	142	126
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	140	109	107	133
Lån, kr / kvm	14 107	14 178	14 264	12 188
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 107	14 178	14 264	12 188
Räntekänslighet (%)	14	28	30	26
Snittränta (%)	2,77	1,21	1,00	0,99

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	121 215 000	1 352 974	-30 818 050	-1 157 471
Disposition enligt föreningsstämma			-1 157 471	1 157 471
Avsättning till underhållsfond		406 280	-406 280	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 000	23 999	
Årets resultat				223 391
Vid årets slut	121 215 000	1 735 254	-32 357 802	223 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-31 975 522
Årets resultat före fondförändring	223 391
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-406 280
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 000
Summa över/underskott	-32 134 411

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-32 134 411**

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 812 407	1 711 176
Övriga rörelseintäkter	3	494 905	227 348
Summa rörelseintäkter		3 307 312	1 938 524
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-928 214	-1 588 061
Övriga externa kostnader	7	-221 596	-144 085
Personalkostnader	8	-61 571	-121 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-744 531	-744 532
Summa rörelsekostnader		-1 955 912	-2 598 639
Rörelseresultat		1 351 400	-660 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 067	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 133 076	-497 469
Summa finansiella poster		-1 128 009	-497 356
Resultat efter finansiella poster		223 391	-1 157 471
Årets resultat		223 391	-1 157 471



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	133 120 297	133 864 828
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	96 210	17 500
Summa materiella anläggningstillgångar		133 216 507	133 882 328
Summa anläggningstillgångar		133 216 507	133 882 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		68 750	-
Övriga fordringar		31 294	30 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	130 707	54 819
Summa kortfristiga fordringar		230 751	84 821
Kassa och bank	12	638 437	161 749
Summa omsättningstillgångar		869 188	246 570
SUMMA TILLGÅNGAR		134 085 695	134 128 898



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 215 000	121 215 000
Underhållsfond		1 735 254	1 352 974
Summa bundet eget kapital		122 950 254	122 567 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-32 357 802	-30 818 050
Årets resultat		223 391	-1 157 471
Summa fritt eget kapital		-32 134 411	-31 975 521
Summa eget kapital		90 815 843	90 592 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	20 000 000	16 754 972
Övriga långfristiga skulder	15	1 386 632	1 441 660
Summa långfristiga skulder		21 386 632	18 196 632
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 937 565	24 389 081
Leverantörsskulder		221 419	322 805
Övriga skulder		109 849	82 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	614 387	545 622
Summa kortfristiga skulder		21 883 220	25 339 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 085 695	134 128 898



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 351 400	-660 115
Avskrivningar och nedskrivningar	744 531	744 532
	2 095 931	84 417
Erhållen ränta	5 067	113
Erlagd ränta	-1 133 076	-497 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	967 922	-412 938
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-145 930	-21 989
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-5 078	53 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 914	-381 851
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78 710	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 710	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	24 161 553	21 391 797
Amortering av låneskulder	-24 423 069	-21 696 859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 516	-305 062
Årets kassaflöde	476 688	-686 913
Likvida medel vid årets början	161 749	848 662
Likvida medel vid årets slut	638 437	161 749

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 659 207	1 555 176
Hyror p-platser/garage	153 200	156 000
Summa	2 812 407	1 711 176

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	240 325	210 527
Överlåtelseavgifter	3 834	2 416
Övriga intäkter	250 746	14 405
Summa	494 905	227 348

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 170 891 kr i elstöd samt 68 750 kr från leverantör.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	5 885
VA & sanitet, installationer	3 844	7 350
Värme, installationer	29 096	7 579
Ventilation, installationer	-	4 700
El, installationer	-	688
Hiss	3 418	31 788
Huskropp	8 331	93 750
Markytor	43 681	4 000
P-platser/garage	3 538	700
Vattenskador	21 038	-
Övrigt	-	253 485
Summa	112 946	409 925

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El, installationer	-	49 875
Markytor	24 000	-
P-platser/garage	-	18 270
Summa	24 000	68 145



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	19 278	10 938
Besiktningkostnader	10 202	39 156
Snöröjning	9 981	30 103
Serviceavtal	21 000	44 936
Förbrukningsmaterial	3 739	9 742
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 299	710
El	432 901	724 442
Vatten och avlopp	139 313	129 145
Avfallshantering	58 456	50 508
Försäkringar	48 012	43 292
Systematiskt brandskyddsarbete	8 586	-11 481
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	38 501	38 500
Summa	791 268	1 109 991

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 800	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 245
Tele och post	6 468	10 163
Förvaltningskostnader	91 012	87 859
Revision	24 500	15 225
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	480
Jurist- och advokatkostnader	22 362	6 169
Bankkostnader	350	1 235
IT-tjänster	721	2 071
Övriga externa tjänster	7 425	7 425
Övriga externa kostnader	1 600	12 213
Kostnader av engångskaraktär	58 358	-
Summa	221 596	144 085

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	98 000
Summa	52 500	98 000
Sociala avgifter	9 071	23 961
Summa	61 571	121 961



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	736 090	736 090
Markanläggningar	8 441	8 442
Summa	744 531	744 532

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	68 489 775	68 489 775
-Mark	69 794 999	69 794 999
-Markanläggningar	168 833	168 833
-Pågående nyanläggningar	17 500	17 500
	138 471 107	138 471 107
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	78 710	
	78 710	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	138 549 817	138 471 107
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 529 686	-3 793 596
-Markanläggningar	-59 093	-50 651
	-4 588 779	-3 844 247
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-736 090	-736 090
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 441	-8 442
	-744 531	-744 532
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 333 310	-4 588 779
Redovisat värde	133 216 507	133 882 328
<i>Varav</i>		
Byggnader	63 223 999	63 960 089
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	101 300	109 741
Pågående nyanläggningar	96 210	17 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 516 000	79 516 000
Totalt taxeringsvärde	79 516 000	79 516 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>58 252 000</i>	<i>58 252 000</i>



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	59 169	-
Förutbetalda kostnader	71 538	54 819
Summa	130 707	54 819

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	638 437	161 749
Summa	638 437	161 749

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 937 565	24 389 081
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 000 000	16 754 972
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	40 937 565	41 144 053

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	40 937 565	41 144 053
Summa	40 937 565	41 144 053

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken*	4,71 %	2024-12-30	-	1 000 000	-	1 000 000
Handelsbanken*	4,72 %	2024-12-04	-	2 000 000	-	2 000 000
Handelsbanken*	4,69 %	2024-06-03	-	910 420	-	910 420
Handelsbanken*	4,65 %	2024-06-14	-	4 000 000	-	4 000 000
Handelsbanken*	4,65 %	2024-06-28	-	5 263 597	29 012	5 234 585
Handelsbanken*	4,65 %	2024-06-27	-	987 536	4 976	982 560
Handelsbanken	4,65 %	2025-09-30	-	10 000 000	-	10 000 000
Handelsbanken	1,46 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Handelsbanken	0,87 %	2026-09-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Handelsbanken	3,23 %	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Handelsbanken	4,14 %	2024-12-30	6 982 500	-	172 500	6 810 000
Handelsbanken	3,07 %	Löst	2 000 000	-	2 000 000	-
Handelsbanken	1,33 %	Löst	987 536	-	987 536	-
Handelsbanken	2,71 %	Löst	5 263 597	-	5 263 597	-
Handelsbanken	1,16 %	Löst	4 000 000	-	4 000 000	-
Handelsbanken	2,39 %	Löst	910 420	-	910 420	-
Summa			41 144 053	24 161 553	24 368 041	40 937 565

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.



Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen	1 166 520	1 221 548
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	220 112	220 112
Summa	1 386 632	1 441 660

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	57 956	126 952
Upplupna räntekostnader	155 793	78 386
Förutbetalda intäkter	322 765	210 301
Upplupna revisionsarvoden	23 100	20 600
Upplupna driftskostnader	54 773	109 383
Summa	614 387	545 622

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 120 000	60 120 000
Summa ställda säkerheter	60 120 000	60 120 000



Underskrifter

Vellinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dick Fogelström
Styrelseordförande

Joachim Landhager

Patrick Sjöholm

Ann-Charlotte Wright

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2024



Årsredovisning - 2023.pdf

(404728 byte)
SHA-512: c54b3feaf24f2c4c8e477435eba19149aa87b
b4d8089685802c18a3f48b70e5a6ef1dce317b959b136a
e2b993872da7769ee2ae48a06c59f31865e8dc4028896

Underskrifter

- 2024-05-22 22:58:44 (CET)



Ann-Charlotte Wright
Undertecknat med e-legitimation (BankID)
- 2024-05-23 07:26:56 (CET)



Dick Roger Fogelström
Undertecknat med e-legitimation (BankID)
- 2024-05-22 21:49:43 (CET)



Joachim Landhager
Undertecknat med e-legitimation (BankID)
- 2024-05-22 21:54:24 (CET)



Hans Patrick Edvard Sjöholm
Undertecknat med e-legitimation (BankID)
- 2024-05-23 09:36:12 (CET)



Erik Mauritzson
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7c321b673249e449993e4e706f2c4812ca0351f3203a4d4620dc42c644db62826382bc74b6d0ec0f8400334d9fc79a5530f2b361692cc1f2856b00cf647d2674



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Stränder, org nr 769627-7990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2024



Brf Vita Stränder - RB.pdf

(84545 byte)
SHA-512: a624fa7e3238fa59b1154fe424b544827732d
e27f1701fb751d0b641bcc7775080d19e59d4f5cb104b1
96541596b2d22cf13b64a5e8d33b05feb6d2b442d3370

Underskrifter

2024-05-23 09:35:12 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c5003095cff4f600bd51f8110dc7499a3d690da7f0614d61b7baebf20aff6f3c538174758dd0d7296c70d4179b7cbc42c9e50881e6289b8c064bab198b7660a

2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

