

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö

769613-4670

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adress är Varendsgatan 12.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Växjö Skytten 3.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kronoberg.

Fastigheten byggdes år 1903. Lägenhetsyta utgör 2 060 m².

Bostadsrättsföreningen har tillgång till faciliteter så som gym och pool.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Magnus Persson	Ordförande
Victor Enroth	Ordinarie ledamot
Nils Eriksson	Ordinarie ledamot
Sten Johansson	Ordinarie ledamot
Oliver Rosengren	Ordinarie ledamot
Monica Lindfors	Ordinarie ledamot
Björn Johannesson	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Björk, Björk Redovisning & revision AB, Ordinarie revisor

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Samman kallade: Horst Iburg, Ann-Kristin Olsteg, Catarina Krusberg

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 5.

Extra föreningsstämmor hölls 2023-10-01, 2023-12-03 samt 2023-12-10.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell

Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 38% från november 2023 för att stärka föreningens ekonomi. Detta leder till både högre intäkter och lägre kostnader 2024.

Ekonomi

Under året har nya stadgar antagits samt att föreningen har beslutat om ett frivilligt kapitaltillskott till föreningen som uppgår till totalt 5 742 724 kr. Tillskottet ska användas för att sänka föreningens lån och därmed också föreningens räntekostnader. Tillskottet har gjorts utifrån andelstalen.

Övrigt

Underhållsplan är under framtagning och beräknas vara klar under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 16

Överlåtelser under året: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 257	1 196	1 136	1 077
Resultat efter finansiella poster	-884	-318	-234	-460
Soliditet %	62	58	59	59
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	591	558	529	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 321	10 380	10 438	
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	61	104	
Räntekänslighet %	17,46	18,62	19,73	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	203	212	178	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	96	96	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften i november 2023. Men föreningen har ett positivt kassaflöde under året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 848 407	-1 205 159	-317 954
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Frivilligt kapitaltillskott	5 742 724		
Balanseras i ny räkning		-317 954	317 954
Årets resultat			-883 755
Belopp vid årets utgång	37 591 131	-1 523 113	-883 755

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 523 113
Årets resultat	-883 755
<i>Summa</i>	<i>-2 406 868</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-3 406 868
<i>Summa</i>	<i>-2 406 868</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 257 017	1 195 511
Övriga rörelseintäkter		37 339	1 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 294 356	1 196 719
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-211 088	-106 497
Fastighetskostnader	3	-620 404	-654 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 837	-443 837
Summa rörelsekostnader		-1 275 330	-1 204 922
Rörelseresultat		19 026	-8 203
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 790	-309 751
Summa finansiella poster		-902 781	-309 751
Resultat efter finansiella poster		-883 755	-317 954
Resultat före skatt		-883 755	-317 954
Årets resultat		-883 755	-317 954

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	50 723 986	51 138 623
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 200	32 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 727 186</i>	<i>51 171 023</i>
Summa anläggningstillgångar		50 727 186	51 171 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 928 852	15 471
Övriga fordringar		592	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 725	5 647
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 947 169</i>	<i>21 124</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 131 898	821 139
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 131 898</i>	<i>821 139</i>
Summa omsättningstillgångar		6 079 067	842 263
SUMMA TILLGÅNGAR		56 806 253	52 013 286

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 591 131	31 848 407
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>37 591 131</i>	<i>31 848 407</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 523 113	-1 205 159
Årets resultat	-883 755	-317 954
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 406 868</i>	<i>-1 523 113</i>
Summa eget kapital	35 184 263	30 325 294
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	
Förskott från kunder	21 261 000	21 382 000
Leverantörsskulder	21 308	-
Skatteskulder	75 049	67 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 456	44 896
	217 177	193 796
Summa kortfristiga skulder	21 621 990	21 687 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 806 253	52 013 286

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		19 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar		443 837
Erlagd ränta		-902 781
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-439 918</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		-3 926 045
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		-66 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 431 965
Finansieringsverksamheten		
Beslutat kapitaltillskott		5 742 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 742 724
Årets kassaflöde		1 310 759
Likvida medel vid årets början		821 139
Likvida medel vid årets slut		2 131 898

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2023	2022
Nettoomsättning	-1 257 017	-1 195 511
Övriga rörelseintäkter	-37 339	-1 208
Summa	-1 294 356	-1 196 719

Not 3	Fastighetskostnader	2023	2022
	Elström	-147 512	-183 821
	Fjärrvärme	-223 523	-203 000
	Vatten och avlopp	-46 893	-49 126
	Renhållning	-39 699	-37 109
	Reparation och underhåll fastighet	-52 270	-78 031
	Fastighetsförvaltning	-23 649	-27 437
	Fastighetsavgift	-25 424	-22 864
	Fastighetsförsäkring	-61 434	-53 200
	Summa	-620 404	-654 588

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 285 000	55 285 000
	Utgående anskaffningsvärden	55 285 000	55 285 000
	Ingående avskrivningar	-4 146 377	-3 731 740
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-414 637	-414 637
	Utgående avskrivningar	-4 561 014	-4 146 377
	Redovisat värde	50 723 986	51 138 623

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	426 919	426 919
	Utgående anskaffningsvärden	426 919	426 919
	Ingående avskrivningar	-394 519	-365 319
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-29 200	-29 200
	Utgående avskrivningar	-423 719	-394 519
	Redovisat värde	3 200	32 400

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

*Samtliga lån förfaller under 2024 och bör därmed formellt ses som kortfristiga. Styrelsen avser dock att förlänga samtliga lån.

Not 7 Skulder till Kreditinstitut

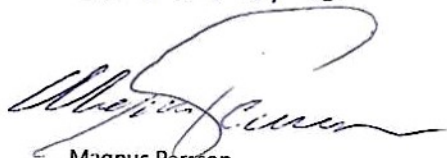
Lån	Belopp	Räntesats	Vilkorsändring	Amortering20-
SEB 31804752	7 590 000	4,61%	2024-07-28	24 0*
SEB 31804817	8 425 000	4,74%	2024-12-28	0*
SEB 31804825	5 246 000	4,73%	2024-06-28	0*

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	26 307 000	26 307 000
Summa ställda säkerheter	26 307 000	26 307 000

UNDERSKRIFTER

Växjö 2024-04-21



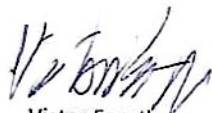
Magnus Persson
Styrelseordförande



Nils Eriksson




Monica Lindfors



Victor Enroth



Sten-Olof Johansson



Björn Johannesson



Oliver Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-21



Ola Björk
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö
Org.nr 769613-4670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 21 april 2024



Ola Björk
Auktoriserad revisor