



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STRANDEN





STYRELSEN FÖR HSB Brf Stranden

Org. nr: 716406-7402

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 556 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

Föreningen behöver ett högt sparande för att klara kraftigt ökade räntekostnader och en hög men avtagande inflation. Därutöver måste vi spara till kommande renoverings- och investeringsarbeten.

Sparande under 2022 var 543 kr/m².

	Investeringsbehov 196 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

Våra byggnader blir äldre (46 år) och kräver underhåll och förnyelse. Vi arbetar aktivt med en detaljerad och reviderad underhålls- och investeringsplan. Under året har vi genomfört föreningens största entreprenad som omfattat putsfasad och betonglagning, byte av ytterdörrar i suterrängplan med tillhörande entrétak samt plåt- och målningsarbeten. Styrelsens mål är att få stopp på vattenläckage, få en ansiktslyftning samt öka värdet på våra byggnader och därmed också våra bostadsrätter.

Investeringsbehov under 2022 var 155 kr/m².

	Skuldsättning 4905 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
---	-------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

För att klara investeringarna under året har föreningen ökat sin belåning med 4.900.000 kr. Skuldsättningen har ökat men är fortfarande relativt låg.

Skuldsättning under 2022 var 4288 kr/m².

	Räntekänslighet 5,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningen har fyra lån med olika bindningstider. Lånen har löpt med mycket låga fasta räntor men efter hand som lånen omförhandlats ökar räntesatsen mycket kraftigt (från <1% till ca 4,7%). Två lån har omförhandlats 2022 respektive 2023 och till rörlig ränta. Det tredje lånet förfaller 2024 och det fjärde 2025, vilket medför ytterligare ökade räntekostnader. Mycket tyder på att räntetoppen är nådd och att räntesatserna sjunker med början halvårsskiftet 2024.

Vår räntekänslighet har ökat, men då vi redan höjt avgifterna 2022, 2023 och 2024 för tre av lånen, återstår endast ett fjärde lån med höjd ränta 2025. Om inget oförutsett inträffar innebär det alltså att vi redan höjt avgifterna för en stor del av totala lånebeloppet 18.883.000 kr.

Räntekänslighet under 2022 var 4,8%.

	Energikostnad 165 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaderna svarar för en stor del av driftskostnaderna. Det är därför mycket viktigt att vi alla hjälps åt att spara energi (främst värme, varmvatten och el).

Föreningen har numera ett rörligt elprisavtal. Elpriserna är fortfarande ganska höga men nästan halverade jämfört med 2022. Energirådgivare har tidigare ej bedömt våra byggnader med många huskroppar som lämpliga för solpaneler men vi kommer att göra en ny prövning.

Fjärrvärmepriset i Landskrona är förhållandevis lågt jämfört med många andra kommuner.

Energikostnad för 2022 var 161 kr/m².

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

-

	Årsavgift 955 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
--	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Föreningen har en relativt hög årsavgift. Årsavgifterna varierar kraftigt inom landet och mellan bostadsrättsföreningar beroende på ålder, lånestrategi, sparandenivå mm. Föreningen har ett bra kassaflöde men kraftigt ökade räntekostnader medför en höjning av årsavgifterna på 2% för 2024.

Vår årsavgift är satt för att uppnå ett sparande som klarar framtida underhåll och skapar en hållbar bostadsrättsekonomi.

Årsavgift för 2022 var 899 kr/m².

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Stranden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1977.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Eken 7 med adress Strandvägen 99 -119, vilken innehåller 37 lägenheter, varav en hyresrätt, 33 förrådslokaler med hyresrätt med total yta av 3 358 kvm, samt 39 garageplatser.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17/9 - 2019.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2023.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Jonas Ripa	2023 (1 år)
Vice ordförande	Åsa Jensen	2022 (2 år)
Sekreterare	Jonas Asp	2023 (2 år)
Vice sekreterare	Birgitta Palm	2022 (2 år)
Ledamot	Håkan Andersson	2023 (2 år)
Ledamot	Johan Landgren	2023 (2 år)
Utsedd av HSB	Stefan Johansson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för: ordförande Jonas Ripa, ledamöterna Åsa Jensen och Birgitta Palm.

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden under året.

Firmatecknare har varit Jonas Ripa och Håkan Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Ann-Christine Tidemand med Patrik Hansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Jonas Ripa med Åsa Jensen som suppleant.

Valberedning har varit Ann-Sophie Fuchs Bergman som sammankallande, samt Jörgen Einsbohr.

Vicevärdens uppgifter har under året skötts av styrelsen och Mikael Jönsson gemensamt.

Föreningen har 1 fastighetsskötare anställd på deltid.

Styrelsen erhåller arvode enligt stämmobeslut med 1,5 PBB (prisbasbelopp) för respektive mandatperiod, vilket motsvarar 78 750 kr. Till styrelsen har utbetalats 40 774 kr och andra utbetalningen har fördröjts och utbetalas först i januari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av fastigheten har utförts löpande under året. Besiktningarna har visat på en del olika åtgärdsbehov och styrelsen har tidigare genomfört en summering av kostnader för att därefter prioritera aktiviteter efter behov.

Under verksamhetsåret har föreningen lånat upp ytterligare kapital med hänsyn till åtgärder av fasader, dörrbyten, uppgradering av belysning m.m.

Efter beslut på stämman 2022 att uppföra putsfasad på tegel skickades anbudsförfrågan ut till fem olika företag (Ekbladhs, Teamab, Öresunds Fasad, Karling Fasad samt Malmö Mur & Puts. I januari månad 2023 hade två (2) anbud lämnats in och dessa hade lämnats av Ekbladhs samt Malmö Mur & Puts. Efter utvärdering av anbudet beslutades att skriva avtal med Ekbladhs. Arbetet påbörjades i maj månad och projektet var genomfört i slutet av november då även besiktning var genomförd av Åkermans Ingenjörbyrå med godkänt resultat. Ett mindre antal restpunkter återstår att slutföra.

Stämman har gett styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med investering i laddboxar i föreningens garage enligt presentation ifall bidrag från Naturvårdsverket beviljas samt baserat på undersökning om intresse för elbilsladdning.

Bidragsansökan som lämnats in till Naturvårdsverket beviljades den 26 maj.

Enkätundersökning har genomförts bland föreningens medlemmar gällande investering i laddboxar och resultatet blev 16 för, 15 emot och 5 som ej svarat. I samband med stämman beslutades att minst 19 medlemmar skulle ha röstat för genomförande (majoritet) av laddboxinstallation. Frågan har lagts på is och återupptas när nytt intresse är aktuellt.

Enligt reviderad underhållsplan ska vi genomföra följande punkter under den kommande tvåårsperioden:

Ställdon i värmecentral, byte

Ytterdörrar, 20 lägenheter (påbörjas eventuellt 2024)

Kabel-TV, förstärkare (tidigast 2024 om behov föreligger, eventuellt avveckling)

Fläkt del aggregat, tvättstuga + 14 enheter till

Det finns ytterligare behov av olika åtgärder utöver Underhållsplanen som behövs genomföras och det kommer att aktiveras löpande i takt med förmåga för genomförande.

Föreningen arbetar med underhållsplanering och vi kommer att behöva avsätta ytterligare medel över tid för detta för att kunna uppnå en tillfredställande nivå gällande kvalitet och säkerhet. Styrelsens intention är att genom framförhållning och satsningar på underhåll och förnyelse bibehålla ett bra skick på fastigheten. Detta leder till gott anseende och värde på bostadsrätterna.

I vår Brf genomfördes städdag under 2023 endast i oktober månad.

Ekonomi:

En geopolitiskt orolig omvärld har påverkat omvärldsbilden och världsekonomin, vilket ökat på inflationstakten och resulterat i ökade kostnader för material, energi och räntor. I takt med att föreningens lån omsätts kommer räntebilden att påverka kostnaderna i stor utsträckning. Föreningens 1-åriga elprisavtal med rörligt pris per kWh löpte ut vid årsskiftet och fortsätter även under 2024 med ett rörligt prisavtal. Under året har föreningen erhållit elprisstöd.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% fr o m januari 2023, vilket innebär att genomsnittskostnaden ökar till 950 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Det är dessutom beslutat att höja årsavgifterna med ca 2% för 2024. Den genomsnittliga kostnaden blir då 969 kr/kvm lägenhetsyta. Årsavgiften inkluderar värme, kallt och varmt vatten, fiber samt en garageplats.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 728 566 kronor. Under året har föreningen amorterat 570 744 kronor. Nytt lån på 4 900 000 kr har tagits.

I syfte att begränsa riskerna med låneräntor löper föreningens lån på olika bindningstider. Föreningens belåning är 5 557 kronor/kvm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 60. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59, varav 37 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett.

Fritids- och medlemsverksamhet:

En trogen skara deltog i höststädning som avslutades med baguetter och dryck.

Vägstugan samlar även i år en liten men trogen skara.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 276	3 103	3 036	2 981	2 933
Resultat efter avskrivningar	1 551	1 399	926	900	1 089
Årets resultat	1 238	1 279	779	739	882
Eget kapital	6 722	5 484	4 204	3 425	2 687
Balansomslutning	26 656	20 418	19 603	18 241	17 099
Soliditet (%)	25	27	21	19	16
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	955	909	900	874	865
Fond för yttre underhåll	1 541	1 448	866	697	156
Årsavgifter/kvm	955	909	900	874	865
Energikostnad/kvm	165	161	167	159	156
Skuld/kvm (total yta)	4 905	3 771	3 921	3 536	3 665
Skuld/kvm (bostadsyta)	5 645	4 340	4 512	4 069	4 217
Sparande /kvm (total yta)	556	543	503	489	479
Räntekänslighet (%)	6	5	5	5	5
Årsavgifternas andel i %	95	96	98	95	95
Investeringsbehov kr/kvm	196	155	156	150	146

*El ingår inte

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 300	1 447 545	1 603 315	1 279 457	5 483 617
Disposition av föregående års resultat:		93 244	1 186 213	-1 279 457	0
Årets resultat				1 238 029	1 238 029
Belopp vid årets utgång	1 153 300	1 540 789	2 789 528	1 238 029	6 721 646

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 789 528
årets vinst	1 238 029
	4 027 557

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	178 813
Överföring till fond för yttre underhåll, utöver underhållsplan	0
i ny räkning överföres	3 848 744
	4 027 557

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 276 296	3 102 805
Övriga rörelseintäkter	3	51 401	33 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 327 697	3 136 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-920 519	-936 332
Övriga externa kostnader	5	-137 119	-154 371
Personalkostnader	6, 7	-90 787	-101 149
Avskrivningar		-628 749	-544 936
Summa rörelsekostnader		-1 777 174	-1 736 788
Rörelseresultat		1 550 523	1 399 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	52 168	28 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-364 662	-148 701
Summa finansiella poster		-312 494	-119 757
Resultat efter finansiella poster		1 238 029	1 279 457
Resultat före skatt		1 238 029	1 279 457
Årets resultat		1 238 029	1 279 457

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 825 777	16 454 526
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	7 410 159	65 855
Summa materiella anläggningstillgångar		23 235 936	16 520 381
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 236 436	16 520 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	100
Övriga fordringar	14	1 563 196	832 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 786	65 142
Summa kortfristiga fordringar		1 619 162	897 609
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 800 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 419 162	3 897 609
SUMMA TILLGÅNGAR		26 655 598	20 418 490

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 153 300	1 153 300
Fond för yttre underhåll		1 540 789	1 447 545
Summa bundet eget kapital		2 694 089	2 600 845
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 789 528	1 603 315
Årets resultat		1 238 029	1 279 457
Summa fritt eget kapital		4 027 557	2 882 772
Summa eget kapital		6 721 646	5 483 617
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 058 825	7 649 979
Summa långfristiga skulder		2 058 825	7 649 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	16 669 741	6 749 331
Leverantörsskulder		776 643	52 923
Övriga skulder	19	1 535	24 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	427 208	458 154
Summa kortfristiga skulder		17 875 127	7 284 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 655 598	20 418 490

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 238 029

1 279 457

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

628 749

544 936

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 866 778

1 824 393

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-80

11 183

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 789

-24 634

Förändring av leverantörsskulder

723 720

-41 690

Förändring av kortfristiga skulder

-51 377

101 687

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 521 252

1 870 939

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 344 304

-191 486

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 344 304

-191 486

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

4 900 000

0

Amortering av lån

-570 744

-570 744

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 329 256

-570 744

Årets kassaflöde

-493 796

1 108 709

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 804 495

2 695 785

Likvida medel vid årets slut

3 310 699

3 804 494

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	100 År
Inventarier:	20,00%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 765 658 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme, renhållning, fiber och garageplats.

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 168 180	3 017 280
Hyror lokaler	25 961	24 840
Överlåtelseavgift	5 252	3 624
Pantförskrivningsavgift	1 533	5 264
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-918	-654
Markhyra	5 056	4 648
Hysesintäkter garage, ej moms	21 540	20 520
Gästrum / Övernattningsrum	1 200	1 500
Hysesintäkter, bostäder	41 940	19 544
Hysesintäkter p-platser, ej moms	6 552	6 240
	3 276 296	3 102 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	19 796	26 800
Öresavrundning	-9	-8
Ersättning från försäkringsbolag	0	6 405
Erhållna bidrag	31 614	0
	51 401	33 197

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Snörenhållning	17 856	24 102
Fastighetsskötsel, Grundavtal	116 764	119 875
Reparationer, bostäder	52 726	83 810
Elavgifter för drivkraft och belysning	82 609	66 365
Uppvärmning, fjärrvärme	346 398	339 813
Vatten	125 863	134 175
Sophämtning	60 719	55 920
Fastighetsförsäkringar	38 905	36 581
Kabel-TV	19 166	18 697
Fastighetsskatt	59 514	56 994
	920 520	936 332

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	644	5 027
Postbefordran	2 792	1 228
Revisionsarvoden	12 200	10 675
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	86 500	90 663
Överlåtelseavgift	5 251	3 605
Pantförskrivningsavgift	2 100	2 412
Övriga förvaltningskostnader	2 500	0
Konsultarvoden	0	15 475
Bankkostnader	1 880	1 880
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 203	1 444
Föreningsverksamhet	903	1 350
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Lämnade bidrag och gåvor	402	792
Kontorsmateriel och trycksaker	0	583
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
Representation, avdragsgill	1 344	0
	137 119	154 370

Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	0	1 000
Styrelsearvoden	40 774	46 980
Sociala avgifter	20 610	22 689
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar (FORA)	-597	480
Övriga arvoden	30 000	30 000
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	90 787	101 149

Not 8 Ränteintäkter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	1 949	965
Skattefria ränteintäkter	631	11
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	49 588	27 968
	52 168	28 944

Not 9 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader på bankkulder	364 662	148 505
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	196
	364 662	148 701

Not 10 Byggnader och mark

* Ombyggnad av lokal till uthyrningslägenhet och Takpapp, plåt, glasfronter balkong, räcken uteplats

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 987 543	21 914 863
*Inköp	0	2 822 680
Utrangeringar	0	-1 750 000
Mark	1 278 450	1 278 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 265 993	24 265 993
Ingående avskrivningar	-7 811 467	-9 016 533
Utrangeringar	0	1 750 000
Årets avskrivningar	-628 749	-544 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 440 216	-7 811 467
Utgående redovisat värde	15 825 777	16 454 526
Taxeringsvärden byggnader	29 231 000	29 231 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	39 031 000	39 031 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 742	12 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 742	12 742
Ingående avskrivningar	-12 742	-12 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 742	-12 742
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 855	2 697 051
Inköp	7 344 304	57
Aktivering	0	-2 631 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 410 159	65 855
Utgående redovisat värde	7 410 159	65 855

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 754	4 610
Avräkningskonto HSB	1 510 700	804 495
Skattefordran	20 742	23 262
1 563 196	832 367	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	44 464	38 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 066	6 941
Upplupna ränteintäkter	4 256	19 295
55 786	65 141	

Not 16 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 300	1 447 545	1 603 315	1 279 457	5 483 617
Disposition av föregående års resultat:		93 244	1 186 213	-1 279 457	0
Årets resultat				1 238 029	1 238 029
Belopp vid årets utgång	1 153 300	1 540 789	2 789 528	1 238 029	6 721 646

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastighet	18 883 000	18 883 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	18 883 000	18 883 000

Not 18 Övriga skulder kreditinstitut

16 669 741 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året 2023 för den totala skulden är 570 744 kr.

Faktiska amorteringen under 2024 för den totala skulden blir 658 244 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 15 437 346 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	16 669 741	6 749 331
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 058 825	7 649 979
	18 728 566	14 399 310

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	750	9 440
Lagstadgade sociala avgifter	785	8 737
Avtalsplacerade betalningar	0	6 309
	1 535	24 486

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	268 654	267 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 610	182 979
Upplupna räntekostnader	84 943	7 108
Upplupna arvoden	1 000	1 000
	427 207	458 153

Not 21 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Jonas Ripa
Ordförande

Håkan Andersson

Birgitta Palm

Stefan Johansson

Åsa Jensen

Jonas Asp

Johan Landgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevisions Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Tidemand
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512707309

Dokument

716406-7402 HSB Brf Stranden i Landskrona för
20230101-20231231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-03-12 14:14:54 CET (+0100) av Kitt
Christiansen (KC)
Färdigställt 2024-03-14 12:37:52 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Jonas Ripa (JR)
jonas.ripa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Jonas Ripa"
Signerade 2024-03-12 15:01:02 CET (+0100)

Birgitta Palm (BP)
birgitta.palm@mittvardforbund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA PALM"
Signerade 2024-03-12 21:20:24 CET (+0100)

Johan Landgren (JL)
johan.landgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN LANDGREN"
Signerade 2024-03-12 15:35:23 CET (+0100)

Stefan Johansson (SJ)
stefan.johansson.lkr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN JOHANSSON"
Signerade 2024-03-13 00:01:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512707309

Håkan Andersson (HA)
hakanandersson48@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ANDERSSON"
Signerade 2024-03-14 08:31:13 CET (+0100)

Jonas Asp (JA)
jonas.asp@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
JONAS MIKAEL ASP"
Signerade 2024-03-12 18:59:53 CET (+0100)

Åsa Jensen (ÅJ)
asamariejensen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
JENSEN"
Signerade 2024-03-12 18:42:25 CET (+0100)

Ann-Christine Tidemand (AT)
ann-christine.tidemand@talenom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTINE TIDEMAND"
Signerade 2024-03-14 09:23:47 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-03-14 12:37:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512707309

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stranden i Landskrona, org.nr. 716406-7402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stranden i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stranden i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Christine Tidemand
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512852070

Dokument

Digital Revisionsberättelse HSB Brf Stranden
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-14 09:53:52 CET (+0100) av Kitt Christiansen (KC)
Färdigställt 2024-03-14 12:37:41 CET (+0100)

Initierare

Kitt Christiansen (KC)
HSB Landskrona
kitt.christiansen@hsb.se
+46760049912

Signerare

Ann-Christine Tidemand (AT)
ann-christine.tidemand@talenom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-CHRISTINE TIDEMAND"
Signerade 2024-03-14 10:32:01 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
Thaha.Osman@Borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-03-14 12:37:41 CET (+0100)

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



Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor