



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stranden i Borgholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stranden i Borgholm med säte i Borgholm org.nr. 732000-0982 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solrosen 2		1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 822
10	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 50 objekt		1 822

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 11 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Wallsten	Ordförande	2023-01-01	
Karl-Erik Thylwe	Ledamot	2023-01-01	
Camilla Thure	Ledamot	2023-01-01	2023-05-11
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	2023-12-04
Cornelia Woitaschek	Ledamot	2023-05-11	
Stina Holm	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-12-04	
Lina Wägbring	Ledamot	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Wallsten och Karl-Erik Thylwe.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Wallsten, Karl-Erik Thylwe, Cornelia Woitaschek och Lina Wägbring.

Revisorer har varit: Birgitta Krus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anette Jörgensen (ordförande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Beslut om att anta nya stadgar har tagits.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-05.

Föreningen har en pågående tvist gällande fuktproblem i bostadsrätt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har haft stora konsultkostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och med anledning av detta anses inte ytterligare justering av årsavgiften vara nödvändig i dagsläget.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Målning garage
1999	Stambyte, renovering av badrum
2004	Målning av balkonger
2005	Renovering sophus
2005-2006	Uppförande av lusthus och nya planteringar på innergården
2009	Tilläggsisolering av vinden Målning av trapphus
2010	Byte av takfläktar och frånluftsdon
2014	Större reparationer i tvättstugan och p-platser/garage
2016	OVK-besiktning
2017	Byte av förrådsdörrar Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	Energideklaration
2020	Fönsterbyte
2022	Byte av kulvert och asfaltering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	80	90	67	144	137
Skuldsättning, kr/kvm	2 451	2 477	1 680	1 706	580
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 451	2 477	1 680	1 706	580
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	252	247	245	232	252
Årsavgifter, kr/kvm	860	782	759	759	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	928	834	808	805	774
Nettoomsättning, tkr	1 675	1 520	1 472	1 466	1 409
Resultat efter finansiella poster, tkr	-126	22	4	121	136
Soliditet, %	27	28	35	36	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 600	0	0	208 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 252 658	0	57 840	1 310 498
S:a bundet eget kapital, kr	1 461 258	0	57 840	1 519 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	563 474	21 812	-57 840	527 445
Årets resultat, kr	21 812	-21 812	-126 496	-126 496
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	585 286	0	-184 336	400 949
S:a eget kapital, kr	2 046 544	0	-126 496	1 920 047

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 160 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	585 285
Årets resultat, kr	-126 496
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	400 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	400 949

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 675 378	1 519 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 203	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 690 581	1 519 773
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 034 526	-1 004 868
Underhåll enligt plan	Not 5	-66 160	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-404 725	-218 787
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 965	-65 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-142 211	-142 211
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 697 587	-1 430 993
RÖRELSERESULTAT		-7 005	88 781
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		123	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 614	-66 975
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-119 491	-66 969
ÅRETS RESULTAT		-126 496	21 812

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 493 248	6 635 459
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 493 248	6 635 459
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 493 748	6 635 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	0
Kundfordringar		0	22 563
Avräkningskonto HSB		665 524	512 243
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 090	4 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 879	72 689
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		749 594	612 307
Summa omsättningstillgångar		749 594	612 307
SUMMA TILLGÅNGAR		7 243 342	7 248 266

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 600	208 600
Fond för yttre underhåll		1 310 498	1 252 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 519 098</u>	<u>1 461 258</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		527 445	563 474
Årets resultat		-126 496	21 812
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>400 949</u>	<u>585 285</u>
Summa eget kapital		<u>1 920 047</u>	<u>2 046 543</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 243 016	2 965 116
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 243 016</u>	<u>2 965 116</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 222 100	1 548 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	244 471	225 478
Leverantörsskulder		280 498	161 172
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 452	2 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	328 758	299 605
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 080 279</u>	<u>2 236 607</u>
Summa skulder		<u>5 323 295</u>	<u>5 201 723</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 243 342</u>	<u>7 248 266</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-7 005	88 781
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	142 211	142 211
	<u>135 206</u>	<u>230 992</u>
Erhållen ränta	123	6
Erlagd ränta	-119 378	-64 184
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>15 951</u>	<u>166 814</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 995	-15 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	169 336	16 058
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>201 281</u>	<u>167 527</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 363 253
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-2 363 253</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-48 000	1 452 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-48 000</u>	<u>1 452 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	153 281	-743 726
Likvida medel vid årets början	512 243	1 255 969
Likvida medel vid årets slut	<u>665 524</u>	<u>512 243</u>
	153 281	-743 726

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	256 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 567 764	1 425 256
Hysesintäkt garage och bilplatser	38 500	26 475
Avsatt till inre fond	-24 000	-24 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	47 268	41 868
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 796	5 542
Övriga fakturerade kostnader	43 250	42 814
Övriga primära intäkter och ersättningar	800	1 818
	1 675 378	1 519 773
*I årsavgiften ingår värme, vatten, el och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	15 203	0
	15 203	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-42 409	-46 971
El	-52 299	-57 878
Uppvärmning	-303 203	-286 573
Vatten	-104 329	-105 801
Renhållning	-81 356	-79 274
TV, bredband, iptelefoni	-79 056	-82 126
Obligatoriska besiktningar	-20 250	0
Förvaltningskostnader	-242 536	-255 860
Försäkringar	-41 418	-38 322
Fastighetsskatt	-49 530	-47 430
Övriga driftskostnader	-18 140	-4 633
	-1 034 526	-1 004 868
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-51 902	0
Underhåll installationer	-14 258	0
	-66 160	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-148 902	-138 396
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-5 073
Föreningsverksamhet	-581	-1 888
Kontorsutrustning och -material	-105	-4 659
Konsulter	-218 245	-34 859
Förbrukningsinventarier	-99	-356
Medlemsavgifter HSB	-16 354	-15 032
Stämma och styrelse	-7 626	-7 149
	-404 725	-218 787

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 400	-49 500
Övriga arvoden	-2 000	0
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-7 065	-12 126
Utbildning	-500	-500
	-49 965	-65 126
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-142 211	-142 211
	-142 211	-142 211

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2091

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 226 489	6 863 236
Omklassificering	0	13 500
Årets investering byggnader	0	2 349 753
Ingående anskaffningsvärde mark	74 387	74 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 300 876	9 300 876

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 665 417	-2 523 206
Årets avskrivningar byggnader	-142 211	-142 211
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 807 628	-2 665 417

Utgående redovisat värde

6 493 248	6 635 459
------------------	------------------

Redovisade värden byggnader

6 418 861

Redovisade värden mark

74 387

Fastighetsbeteckning: Solrosen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	13 200 000	3 870 000	17 070 000	17 070 000
Lokaler	1972	56 000	130 000	186 000	186 000
		13 256 000	4 000 000	17 256 000	17 256 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 538 000	4 538 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	4 538 000	4 538 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 090	4 812
	5 090	4 812

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	43 696	41 960
Förutbetald kabel-TV och bredband	6 566	6 586
Upplupen intäkt el, värme, vatten	10 757	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 860	24 143
	78 879	72 689

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,50%	2024-04-30	698 100	24 000
Stadshypotek AB	3,38%	2027-06-01	167 016	24 000
Stadshypotek AB	5,25%	2024-03-20	1 500 000	0
Stadshypotek AB	1,33%	2025-06-01	2 100 000	0
			4 465 116	48 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 243 016
Nästa års amortering av långfristig skuld				24 000
Lån som ska konverteras inom ett år				2 198 100
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				2 222 100
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				192 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 225 116
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	225 478	223 256
Avsättning	24 000	24 000
Uttag	-5 006	-21 778
	244 471	225 478

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 452	2 352
	4 452	2 352

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 270	67 743
Upplupna räntekostnader	4 436	4 200
Upplupen revision	11 500	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 052	215 037
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 500	0
	328 758	299 605

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Cornelia Woitaschek

.....
Karl-Erik Thylwe

.....
Lars Wallsten

.....
Lina Wägbring

.....
Stina Holm

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

Birgitta Krus
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stranden i Borgholm , org.nr. 732000-0982

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stranden i Borgholm för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Borgholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Krus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Stranden i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS WALLSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:25:10



CORNELIA WOITASCHEK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:28:53



LINA WÄGBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:05:15



KARL-ERIK THYLWE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:05:56



STINA HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:24:16



BIRGITTA KRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:13:41



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:27:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Stranden i Borgholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA KRUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:06:32



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:24:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.