

# Årsredovisning

Brf Södra Hamnen i  
Strömstad  
Org nr: 769634-3891

2023-01-01 – 2023-12-31





---

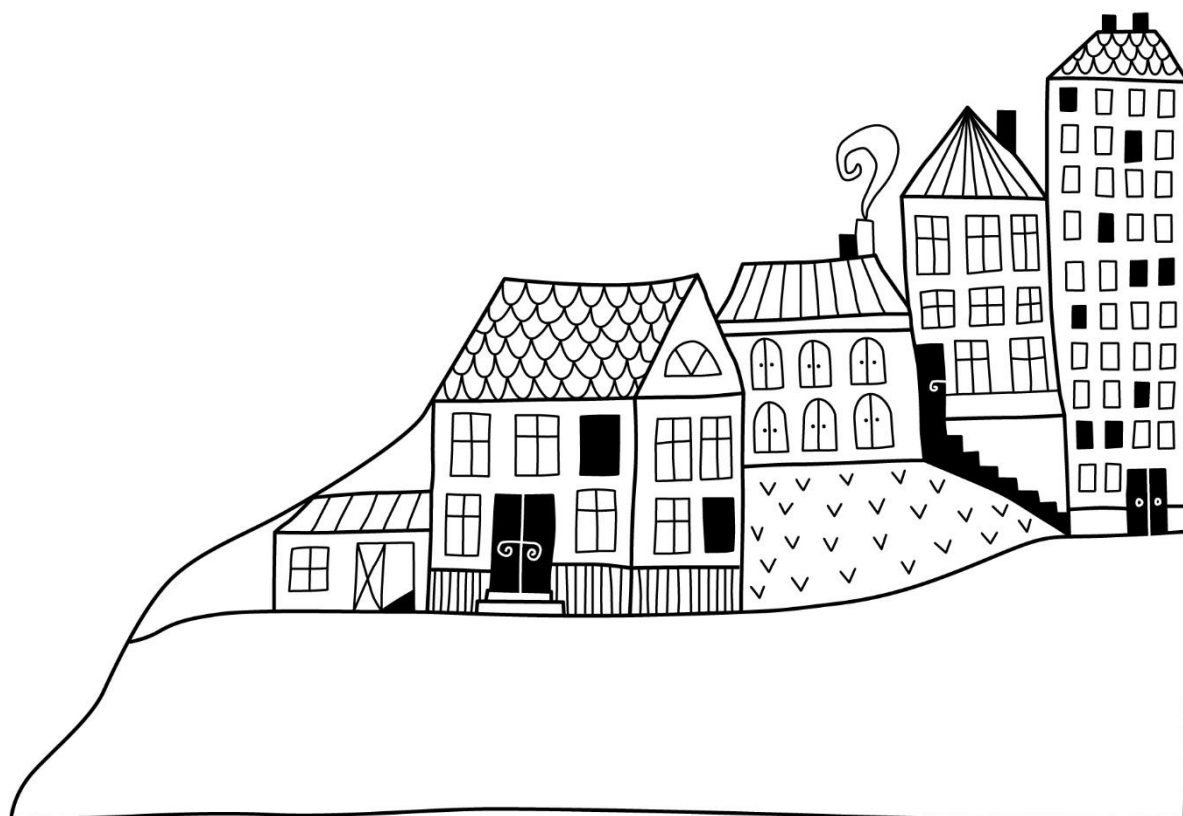
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Hamnen i  
Strömstad får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Strömstads Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 67% till 100%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det beräknas fortsatt vara förluster och det är i enlighet med ekonomisk plan. Föreningen budgeterar med likviditetsöverskott.

Föreningen är momsregistrerad för lokal och garage.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torsken 7 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad som är uppförd 1983. Fastigheternas adress är Södra Bergsgatan 1A & 3A och Västra Klevgatan 4 i Strömstad. Under 2019 har byggnaden gjorts om till 37 st lägenheter samt 1 lokal. En totalrenovering ägde rum i samband med detta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar  
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
10	9	12	4	2	37



## Dessutom tillkommer

Lokaler
1

Total tomtarea	1 223 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 815 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	20 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	59 671 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 671 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

## Underhållsplan:

Enligt föreningens stadgar ska föreningen bilda en fond för yttre underhåll genom att årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. Årets avsättning uppgår till 89 tkr och budgeterad avsättning för nästkommande år uppgår till 89 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2020
Garage och p-platser	2020
Garage och p-platser	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tommy Stjärnfelt	Ordförande	2024
Nils Herward	Ledamot	2024
Linnea Tranell	Sekreterare	2024
Thomas Flodin	Ledamot	2024
Linus Andersson	Ledamot	2024 avgått under 2023
Göran Lundberg	Ledamot	2024
Max Dahlby	Ledamot	2024 avgått under 2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2024

## Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva-Britt Hansson	2024
Daniel Olofsson	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-08-01 då avgifterna höjdes med 20%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 870 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 518 761	2 088 566	2 015 753	1 984 787	602 451
Resultat efter finansiella poster	-1 265 511	-1 551 778	-1 372 671	-1 492 784	-113 892
Soliditet %	75	74	74	74	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	3	4	91	5	99
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	100	67	91	80	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	98	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	877	726	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	279	252	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	86	54	-	-	-
Sparande kr/kvm	236	135	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	14 012	14 159	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 112	14 259	-	-	-
Räntekänslighet %	16,0	19,5	-	-	-

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret 2023 ett resultat på -1 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen visar ett positivt kassaflöde för 2023 och har valt att höja årsavgiften med 10% för 2024.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 310 000	0	0	153 276	-3 169 486	-1 551 778
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 551 778	1 551 778
Reservering underhållsfond				89 500	-89 500	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-1 265 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>118 310 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>242 776</b>	<b>-4 810 764</b>	<b>-1 265 511</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 721 264
Årets resultat	-1 265 511
Årets fondreservering enligt stadgarna	-89 500
<b>Summa</b>	<b>-6 076 274</b>

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 6 076 274**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 518 761	2 088 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 003	15 083
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 621 764</b>	<b>2 103 649</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 097 658	-927 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 324	-216 340
Personalkostnader	Not 6	-14 456	-6 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 935 169	-1 928 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 267 607</b>	<b>-3 079 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-645 843</b>	<b>-975 854</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		856	3 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-620 523	-579 265
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 667</b>	<b>-575 924</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 265 511</b>	<b>-1 551 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 265 511</b>	<b>-1 551 778</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-89 500	-78 900
Ianspråkande av underhållsfond		0	4 524
<b>Resultat efter fondavsättning</b>		<b>-1 355 011</b>	<b>-1 626 154</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	151 653 273	153 574 258
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	136 701	150 884
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 789 973</b>	<b>153 725 142</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 789 973</b>	<b>153 725 142</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	5 185
Övriga fordringar	Not 11	18 409	22 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	87 410	86 013
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 879</b>	<b>114 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	672 199	406 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>672 199</b>	<b>406 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>778 078</b>	<b>520 716</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>152 568 051</b>	<b>154 245 859</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	118 310 000	118 310 000	
Fond för yttre underhåll	242 776	153 276	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>118 552 776</b>	<b>118 463 276</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 810 764	-3 169 486	
Årets resultat	-1 265 511	-1 551 778	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 076 274</b>	<b>-4 721 264</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>112 476 502</b>	<b>113 742 012</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 103 925	26 484 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 103 925</b>	<b>26 484 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 622 750	13 651 125
Leverantörsskulder		65 337	54 110
Skatteskulder		5 420	2 710
Övriga skulder		0	2 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	294 117	302 499
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 987 624</b>	<b>14 019 397</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>152 568 051</b>	<b>154 245 859</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 265 511	-1 551 778
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 935 169	1 928 868
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>669 658</b>	<b>377 090</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	9 577	33 440
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 239	91 135
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>680 474</b>	<b>501 665</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-158 766
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-414 900	-414 900
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-414 900</b>	<b>-414 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>265 574</b>	<b>-72 001</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>406 624</b>	<b>478 625</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>672 198</b>	<b>406 624</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	100
Garage	Linjär	100
Värme	Linjär	75
Sanitet VVS	Linjär	50
El	Linjär	50
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	30
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	25
Hiss	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	25
Installationer	Linjär	50
Installation, brandlarm i garage	Linjär	15
Grind	Linjär	10
Fågelsäkring	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 286 889	1 858 685
Årsavgifter, övriga	179 290	182 229
Hyror, lokaler	29 952	28 692
Elavgifter	20 630	16 960
Debiterad fastighetsskatt	2 000	2 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 518 761</b>	<b>2 088 566</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	6 197	7 470
Erhållna statliga bidrag, elstöd	95 966	0
Övriga rörelseintäkter	840	7 613
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>103 003</b>	<b>15 083</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	0	-4 524
Reparationer	-20 679	-6 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 530	-2 710
Försäkringspremier	-44 381	-35 021
Kabel- och digital-TV	-19 149	-18 200
Obligatoriska besiktningar	-43 238	-24 358
Snö- och halkbekämpning	-13 464	-10 995
Drift och förbrukning, övrigt	-44 861	0
Förbrukningsinventarier	-34 349	-33 866
Vatten	-220 672	-191 533
Fastighetsel	-569 342	-521 709
Sophantering och återvinning	-57 275	-58 063
Förvaltningsarvode drift	-25 718	-19 722
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 097 658</b>	<b>-927 492</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-187 677	-177 209
Arvode, yrkesrevisorer	-11 279	-15 181
Övriga förvaltningskostnader	-17 178	-14 513
Kreditupplysningar	-251	-512
Konsultarvoden	0	-5 416
Bankkostnader	-3 139	-2 708
Övriga externa kostnader	-800	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-220 324</b>	<b>-216 340</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-11 000	-5 500
Sociala kostnader	-3 456	-1 303
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-14 456</b>	<b>-6 803</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 920 986	-1 920 986
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 797	-5 625
Avskrivning Installationer	-3 386	-2 258
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 935 169</b>	<b>-1 928 868</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-619 965	-578 974
Övriga räntekostnader	-559	-291
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-620 523</b>	<b>-579 265</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	135 599 000	135 599 000
Mark	24 201 000	24 201 000
	<b>159 800 000</b>	<b>159 800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>159 800 000</b>	<b>159 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 225 742	-4 304 756
	<b>-6 225 742</b>	<b>-4 304 756</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 920 986	-1 920 986
	<b>-1 920 986</b>	<b>-1 920 986</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 146 728</b>	<b>-6 225 742</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>151 653 272</b>	<b>153 574 258</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	127 452 272	129 373 258
Mark	24 201 000	24 201 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	271 000	271 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>59 671 000</b>	<b>59 671 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>52 271 000</i>	<i>52 271 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 400 000</i>	<i>7 400 000</i>





**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Grind	62 939	62 939
Fågelsäkring	45 033	45 033
Brandlarm garage	50 793	50 793
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 765</b>	<b>158 765</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	-7 881	0
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-7 881</b>	<b>0</b>
Grind	-6 294	-2 622
Fågelsäkring	-4 503	-3 002
Brandlarm garage	-3 386	-2 257
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 064</b>	<b>-7 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>136 701</b>	<b>150 884</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 045	16 785
Momsfordringar	1 363	6 110
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 408</b>	<b>22 895</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 866	36 408
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 237	3 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 307	46 368
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 410</b>	<b>86 013</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	672 199	406 624
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>672 199</b>	<b>406 624</b>



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 726 675	40 141 575
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-414 900	-414 900
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 207 850	-13 242 225
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 103 925</b>	<b>26 484 450</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,54%	2023-11-28	13 380 525,00	-13 276 800,00	103 725,00	0,00
SEB	4,78%	2024-11-28	0,00	13 276 800,00	34 575,00	13 242 225,00
SEB	1,54%	2024-11-28	13 380 525,00	0,00	138 300,00	13 242 225,00
SEB	1,70%	2026-11-28	13 380 525,00	0,00	138 300,00	13 242 225,00
<b>Summa</b>			<b>40 141 575,00</b>	<b>0,00</b>	<b>414 900,00</b>	<b>39 726 675,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 414 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 1 659 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 652 175 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt ordinarie amorteringsplan.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 13 242 225 kr och 13 242 225 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 456	0
Upplupna räntekostnader	7 655	3 196
Upplupna driftskostnader	5 680	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 747	0
Upplupna elkostnader	80 317	132 290
Upplupna revisionsarvoden	3 668	15 500
Upplupna styrelsearvoden	11 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 949	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 645	135 040
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>294 117</b>	<b>302 499</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	42 000 000	42 000 000





## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Tommy Stjärnfelt

---

Linnea Tranell

---

Göran Lundberg

---

Thomas Flodin

---

Nils Herward

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB,  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515455081

## Dokument

Årsredovisning 2023 Södra hamnen  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-04-17 15:11:03 CEST (+0200) av Jessica  
Hansson (JH)  
Färdigställt 2024-04-19 11:45:13 CEST (+0200)

## Initierare

Jessica Hansson (JH)  
Riksbyggen  
jessica.hansson@riksbyggen.se

## Signerare

Tommy Stjärnfelt (TS)  
tommy.stjarnfelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMMY STJÄRNFELT"  
Signerade 2024-04-17 15:14:46 CEST (+0200)

Thomas Flodin (TF)  
thom36@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS THOMAS FLODIN"  
Signerade 2024-04-18 12:20:20 CEST (+0200)

Linnea Tranell (LT)  
linnea.tranell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "H  
Linnea M Evensen Tranell"  
Signerade 2024-04-18 14:09:16 CEST (+0200)

Göran Lundberg (GL)  
goran.lundberg29@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Arne Göran Lundberg"  
Signerade 2024-04-17 17:30:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515455081

Nils Herward (NH)  
*herward@live.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
EDWARD KRISTIAN HERWARD"  
Signerade 2024-04-19 10:48:06 CEST (+0200)*

Martin Johansson (MJ)  
*martin@revisorscentrum.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Nils Rune Johansson"  
Signerade 2024-04-19 11:45:13 CEST (+0200)*

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 Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad  
Org.nr 769634-3891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt 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 på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Martin Nils Rune Johansson**

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf26f82269ad3d87933511e3xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-04-19 09:44:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Brf Södra Hamnen i Strömstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Södra Hamnen i Strömstad i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

