

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Strandkanten i Ellös
Org nr: 769618-7389





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strandkanten i Ellös
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 fritidsboende, visstidsboende samt permanentboende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Orust kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 7 951 kr men är 115 305 kr bättre jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Räntekostnaderna har ökat med 18 173 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 124%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 2022% till 986%.

Antagen budget för det kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huseby 1:76 i Orust kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 25 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastighetens adress är Skäretvägen 8-10-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam med Proinova som försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	6
3 rum och kök	15
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Carport	23
P-platser, varav 3 st med laddplats för elbil	24

Total tomtarea 7 244 m²
Total bostadsarea bostadsrätt 1 934 m²



Årets taxeringsvärde	27 667 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 667 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal
Marcus Torstensson	Trädgårdsskötsel
Ellös Åkeri Ingvar Karlsson AB	Snö- och halkbekämpning
Best El	Elleverans
Fraktkedjan Väst Anläggning AB	Renhållning
Easy Charging	Laddstolpar
Telia	Fiberanslutning

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 37 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december 2023. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 661 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 522 tkr (270 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 290 tkr (150 kr/m²). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024 är 290 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nya belysningar	2017
P-plats linjemålning	2020
Målning carportar	2021

Planerat underhåll

	År
Fasadtvättning	2024
Målning	2024
Spolning/slamsugning	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Mattila	Ordförande	2024
Margareta Sander	Sekreterare	2024
Gunnar Thoresson	Vice ordförande	2025
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Britt Hermansson	Suppleant	2024
Pheabe Thulin	Suppleant	2024
Lise-Lotte Johansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Kent Blom	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Yves-Joel Ronzier-Joly	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Pia Ronzier-Joly (sammankallande)	2024	
Britt-Marie Ericsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen vid årsstämma beslutat att godkänna nya andelstal efter att den sista hyresrätten ombildats till bostadsrätt. Under räkenskapsåret har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 550 kr/m²/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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 25 bostadsrätter placerade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 074	1 017	1 040	1 031	1 055
Resultat efter finansiella poster*	-8	-123	-98	-200	-75
Resultat exkl avskrivningar	397	282	304	202	327
Soliditet %*	82	77	77	75	74
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	986	2022	1 030	1 807	1 073
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	124	101	1 030	59	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	91	90	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	550	553	528	512	493
Driftkostnader kr/ m ²	213	219	239	235	191
Energikostnad kr/ m ²	83	78	64	63	60
Sparande kr/ m ²	205	146	212	116	169
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 957	6 939	6 939	7 600	7 600
Räntekänslighet %	9,0	12,6	13,2	14,8	15,4

*obligatoriska nyckeltal



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.

Årets förlust

Årets förlust uppgår till -7 951 kr. Det är väsentligt bättre än budgeterade -213 000 kr. Det beror främst på lägre finansiella kostnader genom en amortering av lån på 3 000 000 kr och placering av likvida medel på räntebärande konton. Detta har gett ett bättre utfall (lägre kostnad) på + 89 000 kr. Dessutom genomfördes inte ett budgeterat planerat underhåll på 70 000 kr i form av fasadtvätt. Detta arbete flyttas till 2024 då fasaden både ska tvättas och målas. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen genomfört en höjning av årsavgifterna med 5% vid ingången av 2024. Föreningens likviditet är dock god.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 521 000	951 688	-2 287 131	-123 256
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-123 256	123 256
Reservering underhållsfond		290 000	-290 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-7 951
Vid årets slut	45 521 000	1 241 688	-2 700 387	-7 951

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 410 387
Årets resultat	-7 951
Årets fondreservering enligt stadgarna	-290 000
Summa	-2 708 338

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 708 338**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 074 422	1 016 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 422
Summa rörelseintäkter		1 074 422	1 020 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-412 674	-423 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 329	-126 082
Personalkostnader	Not 6	-30 350	-30 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 059	-405 059
Summa rörelsekostnader		-937 412	-985 328
Rörelseresultat		137 009	34 693
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	750	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	52 383	18 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-198 093	-179 742
Summa finansiella poster		-144 961	-157 949
Resultat efter finansiella poster		-7 951	-123 256
Årets resultat		-7 951	-123 256



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	51 412 141	51 814 150
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 046	21 096
Summa materiella anläggningstillgångar		51 430 187	51 835 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	162 500	162 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 500	162 500
Summa anläggningstillgångar		51 592 687	51 997 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 300	0
Övriga fordringar	Not 15	18	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	47 575	90 602
Summa kortfristiga fordringar		56 893	90 602
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 222 693	4 803 024
Summa kassa och bank		2 222 693	4 803 024
Summa omsättningstillgångar		2 279 586	4 893 626
Summa tillgångar		53 872 273	56 891 371

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 521 000	45 521 000
Fond för yttre underhåll	1 241 688	951 688
Summa bundet eget kapital	46 762 688	46 472 688
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 700 387	-2 287 131
Årets resultat	-7 951	-123 256
Summa fritt eget kapital	-2 708 338	-2 410 387
Summa eget kapital	44 054 350	44 062 302
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 986 663
Summa långfristiga skulder	7 986 663	7 986 663
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 600 000
Leverantörsskulder	Not 19	9 498
Skatteskulder	Not 20	77 700
Övriga skulder	Not 21	881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	143 181
Summa kortfristiga skulder	1 831 260	4 842 407
Summa eget kapital och skulder	53 872 273	56 891 371



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 951	-123 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	405 059	405 059
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 107	281 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 709	-6 204
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 147	46 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419 669	322 196
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (extraamortering av lån)	-3 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	2 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	2 550 000
Årets kassaflöde	-2 580 331	2 872 196
Likvidamedel vid årets början	4 803 025	1 930 829
Likvidamedel vid årets slut	2 222 693	4 803 025
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer, elinstallation laddstolpar	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 063 440	1 002 244
Hyror, bostäder	0	7 070
Elavgifter	10 982	7 285
Summa nettoomsättning	1 074 422	1 016 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	0	2 657
Övriga rörelseintäkter	0	765
Summa övriga rörelseintäkter	0	3 422

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-37 183	-23 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-39 725	-37 975
Vägavgifter	-30 000	-30 000
Försäkringspremier	-37 901	-33 417
Fiberanslutning Telia	-1 125	-1 125
Återbäring från Riksbyggen	600	700
Obligatoriska besiktningar	0	-51 047
Snö- och halkbekämpning	-11 067	-19 125
Förbrukningsinventarier	-2 584	-4 438
Vatten	-114 044	-108 587
Fastighetsel	-45 950	-41 734
Sophantering och återvinning	-39 619	-34 800
Förvaltningsarvode drift	-54 077	-37 949
Summa driftskostnader	-412 674	-423 413

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	-55 671	-54 480
Lokalkostnader	-500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 004	-15 969
Övriga förvaltningskostnader	-11 876	-2 267
Kreditupplysningar	-74	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-2 657
Kontorsmateriel	-780	-376
Medlems- och föreningsavgifter	-1 175	-1 175
Bankkostnader	-2 450	-2 550
Övriga externa kostnader	-800	-46 609
Summa övriga externa kostnader	-89 329	-126 082

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-4 350	-4 775
Summa personalkostnader	-30 350	-30 775

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-402 009	-402 009
Avskrivning Installationer	-3 050	-3 050
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-405 059	-405 059

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Boohus Älvsborg	750	3 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	750	3 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	764	18 182
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 615	10
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 383	18 193



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-197 449	-179 276
Övriga räntekostnader	-644	-466
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-198 093	-179 742

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 700 000	46 700 000
Mark	8 800 000	8 800 000
	55 500 000	55 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 500 000	55 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 685 852	-3 283 843
	-3 685 852	-3 283 843

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-402 009	-402 009
	-402 009	-402 009

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	51 412 139	51 814 148
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	42 612 139	43 014 148
Mark	8 800 000	8 800 000

Taxeringsvärden

Bostäder	27 667 000	27 667 000
Totalt taxeringsvärde	27 667 000	27 667 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 867 000</i>	<i>3 867 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Elinstallation laddstolpar	24 400	24 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 400	24 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Elinstallation laddstolpar	-3 304	-254
	-3 304	-254
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning elinstallation laddstolpar	-3 050	-3 050
	-3 050	-3 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 354	-3 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 046	21 096

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
75 st andelar i Riksbyggen Intresseförening Bohus-Älvsborg	37 500	37 500
50 st andelar á 2 500 kr i Västra Orusts Energitjänst Ek. förening	125 000	125 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	162 500	162 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, Easy Charging	9 300	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 300	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18	0
Summa övriga fordringar	18	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 319	0
Förutbetalda försäkringspremier	45 068	37 901
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 620
Förutbetald elavgift	0	1 842
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188	37 239
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 575	90 602

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 737 274	3 788 268
Transaktionskonto	485 419	1 014 756
Summa kassa och bank	2 222 693	4 803 024

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	9 586 663	12 586 663
Nästa års omförhandligar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 600 000	-4 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 986 663	7 986 663

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	4,85%	2024-02-01	4 600 000,00	0,00	3 000 000,00	1 600 000,00
SPARBANKEN	1,45%	2025-11-29	4 186 663,00	0,00	0,00	4 186 663,00
SPARBANKEN	1,45%	2026-05-01	3 800 000,00	0,00	0,00	3 800 000,00
Summa			12 586 663,00	0,00	3 000 000,00	9 586 663,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 586 663 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbankens lån om 1 600 000 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 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	9 498	41 981
Summa leverantörsskulder	9 498	41 981

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	77 700	74 450
Summa skatteskulder	77 700	74 450

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	881	1 362
Summa övriga skulder	881	1 362

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 059	5 059
Upplupna driftskostnader	34 275	23 478
Upplupna elkostnader	8 496	4 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 100	6 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 251	85 871
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143 181	124 614

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marianne Mattila

Margareta Sander

Gunnar Thoresson

Mirela Sajdovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Kent Blom
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557515972969

Dokument

Årsredovisning 231231 Strandkanten
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-24 08:13:35 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2024-04-25 08:49:07 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Marianne Mattila (MM)
marianne.mattila@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT MARIANNE MATTILA"
Signerade 2024-04-24 08:32:41 CEST (+0200)

Margareta Sander (MS1)
margosander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA SANDER"
Signerade 2024-04-24 08:49:18 CEST (+0200)

Gunnar Thoresson (GT)
gunnar.thoresson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNAR THORESSON"
Signerade 2024-04-24 14:48:48 CEST (+0200)

Mirela Sajdovic (MS2)
mirela.sajdovic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRELA SAJDOVIC"
Signerade 2024-04-24 08:46:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515972969

Kent Blom (KB)
kentblom@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT ARNE BLOM"
Signerade 2024-04-24 21:47:21 CEST (+0200)*

Martin Johansson (MJ)
martin@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2024-04-25 08:49:07 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Strandkanten i Ellös

Org.nr 769618-7389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strandkanten i Ellös för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Strandkanten i Ellös för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar ansamlad förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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 den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 och Orust den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Kent Blom
Förtroendevald 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: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-25 06:48:54 UTC



KENT ARNE BLOM

Undertecknare

Serienummer: 3d4748bd4cf924[...]4330522cad7a9

IP: 213.65.xxx.xxx

2024-04-26 13:22:08 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 tidsstäplat 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>**