

Bostadsrättsföreningen Vita Stränder

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Sammanfattning av styrdokument för styrelser i BRF Vita Stränder

BRF Vita Stränder har några unika förutsättningar när det gäller ekonomi, stadgar och andelstal. För att säkerställa en långsiktigt sund ekonomi har den nuvarande styrelsen (vald 2023-05-04) tagit fram ett styrdokument som beskriver hur förvaltningen av ekonomin bör hanteras – både nu och i framtiden.

Syftet är att framtida styrelser ska ha en tydlig modell att följa för att:

- Säkerställa att avgifter fördelas rättvist enligt föreningens andelstal och stadgar.
- Undvika ekonomisk obalans genom att justera avgifter vid behov.
- Vara transparenta gentemot medlemmarna.

Grundläggande principer:

- Ekonomin ska hanteras systematiskt och följas upp löpande.
- Avgiften ska spegla verkliga kostnader och justeras vid förmodat (löpande under året) eller konstaterat (vid verksamhetsårets slut) underskott eller överskott.
- En uppdaterad 50-årig underhållsplan ska alltid beaktas i budgetarbetet.

Avgiftsmodell enligt andelstal:

Föreningen använder två andelstal:

- **Kapital** – ränta och amortering **för viss del** av föreningens belåning. Belastar **inte** Parhusen.
- **Drift** – avser övriga kostnader och **belastar samtliga** lägenheter.

Avgiften räknas fram enligt en tydlig formel som säkerställer att varje lägenhet betalar sin rättmätiga del. Korrekt hantering av kapitaldelen leder automatiskt till att även driftsdelen blir rätt fördelad.

Hantering av hushållsel:

- Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning och debitering per lägenhet.
 - **Undantag:** Parhusen som har helt separat mätning med individuella elabonnemang och debitering.
- Elkostnader debiteras kvartalsvis i efterskott utifrån faktisk förbrukning och antagen kostnad per kWh (inkluderar både fasta och rörliga avgifter).
- Justeringar av antagen kostnad görs löpande, dock senast i samband med bokslut. Eventuella differenser regleras mot medlemmarna.

Syftet med dokumentet

Styrdokumentet bilades årsredovisningen som avsåg verksamhetsåret 2023. Framöver kommer denna sammanfattning att bifogas årsredovisningen för att tydliggöra:

- Hur den dåvarande styrelsen har arbetat och varför.
- En vägledning för framtida styrelser att arbeta konsekvent och rättssäkert.
- Ett verktyg för medlemmar att förstå och ifrågasätta eventuella förändrade arbetssätt.

Styrdokumentet i sin helhet finns att läsas i:

"PHM/Kommunikation/Information/Ekonomisk plan (andelstal Kapital & Drift) & styrdokument"

Styrelsen

2025-04-09

Bostadsrättsföreningen Vita Stränder

Org.nr: 769627-7990

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Stränder, 769627-7990, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har grund av upplåtelse. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-23 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Vellinge Höllviken ga:12.
Gemensamhetsanläggningens ändamål är att förvalta vägförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Dick Fogelström	2026
Ledamot	Peter Hersley	2026
Ledamot	Joachim Landhager	2025
Ledamot	Patrick Sjöholm	2025
Suppleant	Johan Smedberg	2025
Suppleant	Lars Olsson	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Lennart Nord
Sandra Gransten
Jonas Rosberg

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 10:4 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 26 lägenheter och 4 småhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Östersjövägen 39-59.

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 4 med bostadsrätt. Till respektive lägenhet och småhus tillhör en parkeringsplats som hyrs ut av föreningen.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	11	7	2	4

Total tomtarea: 6 578 kvm

Total bostadsarea: 2 902 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-02-18 varav 1 av 7 byggnader är utförd 2024-01-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Återvinning	Stena Recycling
Hushållsavfall	Vellinge Kommun
Elavtal avseende volym	Fortum
Mätning El	Elsystem
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal värmepumpar	Malmbergs

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 53 442 kr (112 946 kr 2023) och planerat underhåll för 47 369 kr (24 000 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-01 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 738 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 254 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-11. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsens arbete:

Styrelsen har träffats månadsvis under verksamhetsåret. Samtliga styrelsemöten finns dokumenterade och protokollförda.

Vi har under året gått bort från att maila nyhetsbrev/information till föreningens medlemmar.

Nu använder vi istället "Nyhetsfunktionen" i boende-/styrelseportalen PHM <https://app.phmdigital.se>.

I PHM finns all relevant information samlad för medlemmar och styrelse och det finns även en inbyggd funktion - "Fråga styrelsen" - som vi aktiverat.

Använder vi den funktionen sparas alla frågor & svar för framtiden. Det effektiviserar och säkerställer bra kommunikationen mellan styrelse och enskilda medlemmar samtidigt som det underlättar för kommande styrelser att förstå hur, och varför, tidigare styrelser agerat som de gjort i dessa frågor.

Vi uppmanar alla medlemmar att använda - "Fråga styrelsen" - funktionen i stället för att maila styrelsen eller enskilda styrelseledamöter.

Verksamhetsberättelse:

Styrelsens huvuduppgift är att sköta den löpande förvaltningen på ett hållbart och genomtänkt sätt för föreningens bästa.

Styrelsen anlitar Bredablick för ett helhetsåtagande som omfattar ekonomisk och teknisk ("vaktmästare") förvaltning. Som exempel på vad "vaktmästaren" hjälpt oss med är problem vi haft med tiduren som styr belysningen. Det slutade med att vi bytte ut styrdonen. Nu ska allt fungera så ljuset tänds och släcks utifrån hur solen går upp och ner.

Även Brandöversynen är nu, igen, en del av Bredablicks uppdrag.

• Senaste protokollet finns tillgängligt att läsa i PHM. En sammanfattning, med uppgifter att utföra för medlemmar och styrelsen, är kommunicerat som Nyhet i PHM.

Kommande förändringar av betydelse:

Installation av laddstolpar pågår.

Vi ser över möjligheten att samordna installationen av laddstolpar med ett planerat underhåll av stensättning mellan garagen. Detta förutsätter en vettig prissättning för att vi ska genomföra det nu.

Föreningens ekonomi:

Föreningens ekonomi är stabil.

Likviditet:

- Under perioden 2024-01- tom 2025-03 har vår likviditet varit som lägst ca 500.000 (Tidigt 2024) och som högst ca 1.000.000 (sent 2024).
- Trenden har under samma period gått från strax över 600.000 till knappt 800.000 i snittsaldo. Det innebär att vi bygger kassa och att budgeterad avsättning till framtid underhåll fungerar.
- Nu när vi ser att utvecklingen är som planerad kan vi flytta över likviditet som inte behövs för löpande kostnader/underhåll till ett konto med bättre ränta och/eller göra extra amorteringar på föreningens lån.

Budget och utfall 2025:

- Vi följer utvecklingen noggrant och gör vad vi kan för att optimera förvaltningen. Ingen kan förutse framtiden, men fortfarande finns förutsättningar att landa på det resultat vi planerat och budgeterat för. Vi kommer fortlöpande hålla alla uppdaterade om resultatutvecklingen.

Dick Fogelström

Ordförande Brf Vita Stränder



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då årsavgift drift höjdes med 3,7 % och årsavgift kapital sänktes med 21,2%. Netto är detta en sänkning för föreningen med 0,5%.

Parhusen innefattas ej i årsavgift kapital det berör endast lägenheterna.

Föreningen debiterar lägenhetsinnehavarna årsavgift kapital som är ränta och amortering gällande ursprungslånen enligt föreningens stadgar, detta regleras årsvis efter hur föreningens snittränta rör sig.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten för lägenheterna och endast vatten för parhusen.

Föreningen har avläsning av el för lägenheterna, vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Parhusen har egna el avtal



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 349	3 307	1 939	1 889
Resultat efter finansiella poster, tkr	-223	223	-1 157	-6 669
Förändring av underhållsfond	691	382	249	300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-11	575	-662	-6 224
Sparande kr/kvm	196	358	-119	-2 038
Soliditet, %	68	68	68	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 090	1 031	660	628
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	90	99	94
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 040	916	505	480
Driftkostnad kr/kvm	350	273	390	303
Energikostnad kr/kvm	205	197	294	234
Ränta kr/kvm	516	390	171	142
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	254	140	109	107
Skuldsättning kr/kvm	14 036	14 107	14 178	14 264
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	14 036	14 107	14 178	14 264
Räntekänslighet (%)	13	14	28	30
Snittränta, (%)	3.68	2.77	1.21	1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	121 215 000	1 735 254	- 32 357 802	223 391
Disposition enligt föreningsstämma			223 391	-223 391
Avsättning till underhållsfond		738 000	-738 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 369	47 369	
Årets resultat				- 223 352
Vid årets slut	121 215 000	2 425 885	- 32 825 042	- 223 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 32 134 411
Årets resultat före fondändring	- 223 352
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 738 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	47 369
Summa över/underskott	- 33 048 394

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 33 048 394
Totalt	- 33 048 394

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

3 171 244

2 812 407

Övriga rörelseintäkter

3

178 176

494 905

Summa rörelseintäkter

3 349 420

3 307 312

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 115 471

-928 214

Övriga kostnader

5

-134 151

-221 596

Personalkostnader

6

-92 651

-61 571

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-744 541

-744 531

Summa rörelsekostnader

-2 086 814

-1 955 912

RÖRELSERESULTAT

1 262 606

1 351 400

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 161

5 067

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 497 119

-1 133 076

Summa finansiella poster

-1 485 958

-1 128 009

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-223 352

223 391

RESULTAT FÖRE SKATT

-223 352

223 391

ÅRETS RESULTAT

-223 352

223 391



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	132 375 757	133 120 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	96 210
Summa materiella anläggningstillgångar		132 375 757	133 216 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 375 757	133 216 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	68 750
Övriga fordringar		44 822	31 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	204 173	130 707
Summa kortfristiga fordringar		248 995	230 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	944 331	638 436
Summa kassa och bank		944 331	638 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 193 326	869 187
SUMMA TILLGÅNGAR		133 569 083	134 085 695



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 215 000	121 215 000
Underhållsfond		2 425 885	1 735 254
Summa bundet eget kapital		123 640 885	122 950 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 825 042	-32 357 802
Årets resultat		-223 352	223 391
Summa fritt eget kapital		-33 048 394	-32 134 411
SUMMA EGET KAPITAL		90 592 491	90 815 843
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	16 465 000	20 000 000
Övriga skulder		1 331 604	1 386 632
Summa långfristiga skulder		17 796 604	21 386 632
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 796 604	21 386 632
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	24 266 157	20 937 565
Leverantörsskulder		234 108	221 419
Övriga skulder		81 626	109 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	598 097	614 387
Summa kortfristiga skulder		25 179 988	21 883 220
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 179 988	21 883 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 569 083	134 085 695



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 262 606	1 351 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		96 210	
Avskrivningar		744 541	744 531
Summa		2 103 357	2 095 931
Erhållen ränta		11 161	5 067
Erlagd ränta		-1 497 119	-1 133 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		617 399	967 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-18 245	-145 930
Minskning av rörelseskulder		-31 824	-5 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		567 330	816 914
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-78 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-78 710
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		24 093 657	24 161 553
Amortering av låneskulder		-24 355 093	-24 423 069
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-261 436	-261 516
Årets kassaflöde		305 894	476 688
Likvida medel vid årets början		638 437	161 749
Likvida medel vid årets slut		944 331	638 437



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

3 017 244

2 659 207

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

154 000

153 200

Totalt årsavgifter och hyror

3 171 244

2 812 407



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

El

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

2024

2023

7 996

0

145 243

240 325

4 059

3 834

20 878

250 746

178 176

494 905

Totalt övriga rörelseintäkter

178 176

494 905

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, avslut av bankkonto och försäkrings intäkt.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Övriga utgifter för köpta tjänster

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt

2024

2023

438 199

432 901

157 480

139 313

62 532

58 456

195 559

19 278

22 313

21 000

6 779

10 202

1 617

8 586

21 550

9 981

5 078

1 299

53 605

48 012

1 823

3 739

48 125

38 500

1 014 660

791 268

Reparationer

Huskropp

Hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

P-platser/garage

Markytor

Vattenskador

Övrigt

Övrigt, gemensamma utrymmen

1 875

8 331

0

3 418

9 461

0

11 723

3 538

0

43 681

0

21 038

-25 000

0

6 744

0

VA & sanitet, installationer

0

3 844

Värme, installationer

36 010

29 096

Ventilation, installationer

9 657

0

El, installationer

2 972

0

53 442

112 946

Planerat underhåll

Hiss

Markytor

47 369

0

0

24 000

47 369

24 000

Totalt fastighetskostnader

1 115 471

928 214

Negativ reparationskostnad beror på krediterad faktura som ej blivit betald. Kreditering enligt överenskommelse med leverantör.



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	99 212	91 012
Revision	28 875	24 500
Tele och post	7 613	6 468
Jurist- och advokatkostnader	-121 250	22 362
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 961	8 800
Bankkostnader	933	350
IT-tjänster	4 371	721
Övriga externa tjänster	103 635	7 425
Övriga externa kostnader	800	1 600
Kostnader av engångskaraktär	0	58 358
Totalt övriga kostnader	134 151	221 596

Negativ jurist och advokatkostnad beror på krediterade fakturor som ej blivit betalda. Kreditering enligt överenskommelse med leverantör.

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Sociala avgifter	22 151	9 071
Styrelsen		
Styrelsearvode	70 500	52 500
Totalt personalkostnader	92 651	61 571

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Det har tidigare utbetalats ett felaktigt styrelsearvode, vilket innebär att ett högre belopp bokförts under 2024, efter genomförda periodiseringar mellan åren.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	736 099	736 090
Markanläggningar	8 442	8 441
	744 541	744 531
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	744 541	744 531

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	60 120 000	60 120 000
Summa:	60 120 000	60 120 000



Not 9. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader	84 566 455	84 566 455
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	168 833	168 833
Pågående nyanläggningar	96 210	17 500
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-96 210	78 710

Utgående anskaffningsvärden

154 530 287 **154 626 497**

Ingående avskrivningar

Byggnader	- 5 265 776	- 4 529 686
Markanläggningar	- 67 533	- 59 093
Årets avskrivning på byggnader	- 736 099	- 736 090
Årets avskrivning på markanläggningar	- 8 443	- 8 441

Utgående avskrivningar

-6 077 851 **-5 333 310**

Akkumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivningar

- 16 076 680 - 16 076 680

Utgående nedskrivningar

-16 076 680 **-16 076 680**

Utgående redovisat värde

132 375 756 **133 216 507**

Varav

Byggnader	78 564 580	79 300 679
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	92 858	101 300
Pågående nyanläggningar	0	96 210

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	61 564 000	58 252 000
Taxeringsvärde mark	24 040 000	21 264 000
	85 604 000	79 516 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	85 604 000	79 516 000
	85 604 000	79 516 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31 **2023-12-31**

Upplupna intäkter	56 147	59 169
Förutbetalda kostnader	148 026	71 538
Summa	204 173	130 707

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31 **2023-12-31**

Transaktionskonto Handelsbanken	944 331	638 437
Summa	944 331	638 437



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken*	2025-06-27	3,16 %	977 592	982 560
Handelsbanken*	2025-06-30	3,17 %	5 205 645	5 234 585
Handelsbanken	Löst	4,14 %	0	6 810 000
Handelsbanken	2027-12-30	3,23 %	6 637 500	0
Handelsbanken*	2025-06-03	3,17 %	910 420	910 420
Handelsbanken*	2025-06-16	3,17 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken*	2025-12-04	3,17 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	4,79 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken*	2025-12-30	3,17 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,87 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 731 157	40 937 565
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 266 157	-20 937 565
			16 465 000	20 000 000

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 266 157	20 937 565
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 465 000	20 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	40 731 157	40 937 565

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	57 956
Upplupna räntekostnader	107 588	155 793
Förutbetalda intäkter	339 711	322 765
Upplupna revisionsarvoden	26 600	23 100
Upplupna kostnader	48 895	54 773
Summa	598 097	614 387



Underskrifter

Vellinge enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dick Fogelström
Ordförande

Peter Hersley
Ledamot

Joachim Landhager
Ledamot

Patrick Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 16:40

SENT BY OWNER:
Andreas Nilsson • 28.04.2025 16:34

DOCUMENT ID:
S1I3yff6yeg

ENVELOPE ID:
S1i1MGpJgl-S1I3yff6yeg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vita Stränder.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PETER HERSLEY	Signed	28.04.2025 18:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/03/08)
	Authenticated	28.04.2025 17:05	Low	
Dick Roger Fogelström	Signed	29.04.2025 20:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/04/13)
	Authenticated	28.04.2025 20:39	Low	
JOACHIM LANDHAGER	Signed	02.05.2025 13:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/05/29)
	Authenticated	02.05.2025 13:34	Low	
Hans Patrick Edvard Sjöholm	Signed	02.05.2025 15:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/25)
	Authenticated	29.04.2025 14:03	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	06.05.2025 16:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	02.05.2025 15:44	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Stränder, org nr 769627-7990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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
- 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 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Vita stränder.pdf

(91192 byte)

SHA-512: 5117b5ee600f4a20ac7ad66ee64463cff608e
c11114127363ff4d5175daf63db79132495dc0e718e566
230ddff129af49f9c534831ec53f054f2c2a918ecfe39

Underskrifter

2025-05-06 16:41:05 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5d405495bead5118533605e5a90eefbfa5c2b590c20c730b645e39e0775c2ececfeaa64e4ca81ad40ce43dfd291275c21109835a29f4ba3fe999a24170af



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

