

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Strandkanten i Ellös  
Org nr: 769618-7389





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Strandkanten i Ellös  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 -650 808 kr (2023 -7 952 kr). Budgeterat resultat för 2024 var ett underskott - 718 000 kr och föreningen gjorde därmed ett bättre resultat än budget om 67 192 kr. Underskottet beror till stor del att föreningen gjort stora underhållsarbeten 2024 om 639 644 kr, varav målning av fasader uppgick till 579 257 kr.

Föreningens driftskostnader ökade under 2024 med 664 693 kr där den huvudsakliga ökningen beror på underhållsarbetena medan räntekostnaderna minskade. I resultatet ingår avskrivningar med 405 000 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir föreningens resultat som påverkar kassan -245 749 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har förändrats från 124 % vid årets ingång till 25 % vid årets utgång både p.g.a. genomfört underhåll och en amortering av lån på 600 000. På föreningens bankkonton fanns 1 342 257 kr vid årsskiftet 2024/2025. Styrelsen har velat avvakta med eventuell ytterligare amortering då planerat underhåll för 2025 uppgår till 600 000 kr avseende byte av styrkort för värme och ventilation samt byte av förrådsdörrar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 986% till 752%.

Den antagna budgeten för 2025 ger inte full kostnadstäckning. Budgeterat resultat för 2025 är -592 000 kr. I detta resultat ingår avskrivningar om 405 059 kr vilket innebär att budgeten är underfinansierad med -186 941 kr. Underskottet består främst av de budgeterade underhållskostnaderna.

## 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 Söderberg & Partners 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 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea bostadsrätt | 1 934 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 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.

**Föreningens ingångna avtal**

| Leverantör            | Avtal                   |
|-----------------------|-------------------------|
| Riksbyggen            | Förvaltningsavtal       |
| Marcus Torstensson EF | Trädgårdsskötsel        |
| Ellös Åkeri AB        | Snö- och halkbekämpning |
| Best El               | Elleverans              |
| Easy Charging         | Laddstolpar             |
| Telia                 | Fiberanslutning         |
| Orust kommun          | VA- och sophantering    |
| Ellevio               | El-nät                  |
| Folksam               | Fastighetsförsäkring    |



## 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 30 tkr och planerat underhåll för 640 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## 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 29 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 822 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 511 tkr (264 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 290 tkr (150 kr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2025 är 290 tkr.

Eftersom det skett större underhåll under 2024 och det kommer att ske stort underhåll under 2025 kommer underhållsplanen att revideras under hösten 2025. Styrelsen har för avsikt att jämt fördela ut kostnaden för underhåll under hela den 30 års-period som underhållsplanen löper. Tidigare och nuvarande avsättning för underhåll 204 kr/kvm har varit i underkant mot det i underhållsplanen rekommenderade som f.n. uppgår till 253 kr/kvm.

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

### Tidigare utfört underhåll

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

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning          | År   | Belopp  | Budget     |
|----------------------|------|---------|------------|
| Spolning/slamsugning | 2024 | 13 830  | 30 000 kr  |
| Byte styrkort        | 2024 | 46 557  | 100 000 kr |
| Målning/fasadtvätt   | 2024 | 579 257 | 600 000 kr |

### Planerat underhåll

|                    | År   | Budget     |
|--------------------|------|------------|
| Byte styrkort      | 2025 | 450 000 kr |
| Byte förrådsdörrar | 2025 | 150 000 kr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Gunnar Thoresson    | Ordförande         | 2025                          |
| Margareta Sander    | Sekreterare        | 2026                          |
| Pheabe Thulin       | Vice ordförande    | 2026                          |
| Mirela Sajdovic     | Ledamot Riksbyggen | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Eva-Britt Hermansson | Suppleant            | 2025                          |
| Tony Jansson         | Suppleant            | 2025                          |
| Lise-Lotte Johansson | Suppleant Riksbyggen | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                           | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|------------------------|-------------------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist | Auktoriserad revisor   | 2025                          |
| Kent Blom                                     | Förtroendevald revisor | 2025                          |

| Revisorssuppleanter    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|-------------------------------|
| Yves-Joel Ronzier-Joly | 2025                          |

| Valberedning                      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Pia Ronzier-Joly (sammankallande) | 2025                          |
| Britt-Marie Ericsson              | 2025                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen antog under året nya stadgar p g a den nya bostadsrättslagen som trädde i kraft 2023-01-01. Vid årsstämman och den extra stämman röstades även igenom ett tillägg i stadgarna gällande drift- och underhållskostnad av den hiss som planeras att byggas under 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter (individuell mätning av el och vatten) eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Styrelsen har gjort en genomgång av fastighetsförsäkringen och jämfört den med andra försäkringsgivares villkor. Som ett resultat har föreningen gått med i organisationen Bostadsrätterna. Genom deras samarbete med försäkringsmäklaren Söderberg och Partners har föreningen nu tecknat ny fastighetsförsäkring med Folksam. Därmed erhöles en billigare försäkring med bättre villkor trots att försäkringen är kvar i samma försäkringsbolag

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 25 bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 1 130 | 1 074 | 1 017 | 1 040 | 1 031 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -651  | -8    | -123  | -98   | -200  |
| Soliditet %*                                   | 84    | 82    | 77    | 77    | 75    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99    | 99    | 98    | 91    | 90    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 577   | 550   | 553   | 528   | 512   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 90    | 83    | 78    | 64    | 63    |
| Sparande kr/kvm*                               | 127   | 205   | 146   | 212   | 116   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 4 647 | 4 957 | 6 939 | 6 939 | 7 600 |
| Räntekänslighet %*                             | 8,0   | 9,0   | 12,6  | 13,2  | 14,8  |

\* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Årets förlust**

Årets förlust uppgår till -650 808 kr. Föreningen har under verksamhetsåret genomfört målning och fasadtvätt till en kostnad på 579 000 kr som belastar resultatet. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen genomfört en höjning av årsavgiften med 4 % vid ingången av 2025. Åren 2024 och 2025 har inneburit tidigareläggning av större underhåll som var planerat 2026-2030. Revideringen av underhållsplanen under hösten 2025 kommer att ge ett bättre underlag inför budgeten 2026, med målet att skapa en långsiktig balansering av budgeten.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|---|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 45 521 000      | 1 241 688      | -2 700 387          | -7 951         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 0              | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                | -7 951              | 7 951          |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 290 000        | -290 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -639 645       | 639 645             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               |                |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                |                     | -650 808       |
| Vid årets slut                                    | 45 521 000      | 892 043        | -2 358 693          | -650 808       |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -2 708 338        |
| Årets resultat                          | -650 808          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -290 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 639 645           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 009 501</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>- 3 009 501</b> |
|--|--------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 1 130 021                | 1 074 422                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 120                      | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>1 130 141</b>         | <b>1 074 422</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4  | -1 077 267               | -412 674                 |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -141 928                 | -89 329                  |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -32 400                  | -30 350                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -405 059                 | -405 059                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-1 656 653</b>        | <b>-937 412</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>-526 512</b>          | <b>137 009</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                        | 750                      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 63 490                   | 52 383                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -187 786                 | -198 093                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-124 296</b>          | <b>-144 961</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-650 808</b>          | <b>-7 951</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-650 808</b>          | <b>-7 951</b>            |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 51 010 132 | 51 412 141 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 12 | 14 996     | 18 046     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 51 025 128 | 51 430 187 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 13 | 162 500    | 162 500    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 162 500    | 162 500    |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 51 187 628 | 51 592 687 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 14 | 9 300      | 9 300      |
| Övriga fordringar                            | Not 15 | 363        | 18         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 29 239     | 47 575     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 38 902     | 56 893     |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 17 | 1 342 257  | 2 222 693  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 342 257  | 2 222 693  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 381 159  | 2 279 586  |
| Summa tillgångar                             |        | 52 568 787 | 53 872 273 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 45 521 000                  | 45 521 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 892 044                     | 1 241 688                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>46 413 044</strong> | <strong>46 762 688</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -2 358 693                  | -2 700 387                  |
| Årets resultat                                  | -650 808                    | -7 951                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-3 009 501</strong> | <strong>-2 708 338</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>43 403 543</strong> | <strong>44 054 350</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 18                      | 7 986 663                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>3 800 000</strong>  | <strong>7 986 663</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| 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                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>5 365 244</strong>  | <strong>1 831 260</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>52 568 787</strong> | <strong>53 872 273</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2024-12-31                | 2023-12-31                  |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>   |                           |                             |
| Rörelseresultat   | -526 512                  | 139 328                     |
| <strong>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                           |                             |
| Avskrivningar   | 405 059                   | 405 059                     |
|   | <strong>-122 453</strong> | <strong>544 387</strong>    |
| Erhållen ränta  | 64 216                    | 50 813                      |
| Erlagd ränta  | -187 786                  | -198 093                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-245 023</strong> | <strong>397 107</strong>    |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                                |                           |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | 17 265                    | 33 709                      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | -52 678                   | -11 147                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-280 436</strong> | <strong>419 669</strong>    |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>   |                           |                             |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>        | <strong>0</strong>          |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>  |                           |                             |
| Amortering av lån   | -600 000                  | -3 000 000                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-600 000</strong> | <strong>-3 000 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>   |                           |                             |
| Årets kassaflöde  | -880 436                  | -2 580 331                  |
| Likvida medel vid årets början  | 2 222 693                 | 4 803 024                   |
| Likvida medel vid årets slut  | 1 342 257                 | 2 222 693                   |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

|                              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 116 624                | 1 063 440                |
| Elavgifter                   | 10 531                   | 10 982                   |
| Överlåtelseavgifter          | 2 866                    | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 130 021</b>         | <b>1 074 422</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Påminnelseavgifter                  | 120                      | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>120</b>               | <b>0</b>                 |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -639 645                 | 0                        |
| Reparationer                         | -30 233                  | -37 183                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -40 750                  | -39 725                  |
| Vägavgifter                          | -30 000                  | -30 000                  |
| Försäkringspremier                   | -45 068                  | -37 901                  |
| Kabel- och digital-TV                | -5 103                   | -1 125                   |
| Återbäring från Riksbyggen           | 100                      | 600                      |
| Snö- och halkbekämpning              | -23 750                  | -11 067                  |
| Förbrukningsinventarier              | -5 640                   | -2 584                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -90                      | 0                        |
| Vatten                               | -131 937                 | -114 044                 |
| Fastighetsel                         | -41 788                  | -45 950                  |
| Sophantering och återvinning         | -47 652                  | -39 619                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -35 710                  | -54 077                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 077 267</b>        | <b>-412 674</b>          |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -61 023                  | -55 671                  |
| Lokalkostnader                             | -700                     | -500                     |
| IT-kostnader                               | -2 685                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -24 229                  | -16 004                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -22 429                  | -11 876                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -74                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 865                   | 0                        |
| Representation                             | -1 229                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -6 291                   | -780                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 175                   | -1 175                   |
| Konsultarvoden                             | -14 674                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -3 028                   | -2 450                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 600                   | -800                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-141 928</b>          | <b>-89 329</b>           |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -18 000                  | -26 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 000                   | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | -1 200                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -5 200                   | -4 350                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-32 400</b>           | <b>-30 350</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -402 009                 | -402 009                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -3 050                   | -3 050                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-405 059</b>          | <b>-405 059</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening Boohus Älvsborg  | 0                        | 750                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>750</b>               |



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 764                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 63 356                   | 51 615                   |
| Övriga ränteintäkter  | 134                      | 3                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>63 490</b>            | <b>52 383</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -186 379                 | -197 449                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 407                   | -644                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-187 786</b>          | <b>-198 093</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 46 700 000        | 46 700 000        |
| Mark  | 8 800 000         | 8 800 000         |
|   | <b>55 500 000</b> | <b>55 500 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>55 500 000</b> | <b>55 500 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -4 087 861        | -3 685 852        |
|           | <b>-4 087 861</b> | <b>-3 685 852</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -402 009        | -402 009        |
|                             | <b>-402 009</b> | <b>-402 009</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-4 489 870</b> | <b>-4 087 861</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 42 210 130 | 42 612 139 |
| Mark      | 8 800 000  | 8 800 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 27 667 000 | 27 667 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>27 667 000</b> | <b>27 667 000</b> |
| <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

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |               |               |
| Elinstallation laddstolpar                             | 24 400        | 24 400        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>24 400</b> | <b>24 400</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |               |               |
| <b>Vid årets början</b>                                |               |               |
| Elinstallation laddstolpar                             | -6 354        | -3 304        |
|  | <b>-6 354</b> | <b>-3 304</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |               |               |
| Årets avskrivning elinstallation laddstolpar           | -3 050        | -3 050        |
|  | <b>-3 050</b> | <b>-3 050</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 404</b> | <b>-6 354</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>14 996</b> | <b>18 046</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| 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        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                | <b>162 500</b> | <b>162 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| Kundfordringar, Easy Charging                    | 9 300        | 9 300        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>9 300</b> | <b>9 300</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                    | 363        | 18         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>363</b> | <b>18</b>  |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 1 593         | 2 319         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 12 515        | 45 068        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 14 944        | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 188           | 188           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>29 239</b> | <b>47 575</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 201 066        | 1 737 274        |
| Transaktionskonto           | 141 190          | 485 419          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 342 257</b> | <b>2 222 693</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 8 986 663        | 9 586 663        |
| Nästa års omförhandligar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 186 663       | -1 600 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                              | <b>3 800 000</b> | <b>7 986 663</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| SPARBANKEN   | 3,90%      | 2025-02-02          | 1 600 000,00        | 0,00                    | 600 000,00         | 1 000 000,00        |
| SPARBANKEN   | 1,45%      | 2025-05-01          | 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        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>9 586 663,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>        | <b>8 986 663,00</b> |

\*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 8 986 663 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 1 000 000 kr och 4 186 663 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**

|                                      | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|--------------------------------------|---------------|--------------|
| Leverantörsskulder                   | -4 940        | 9 498        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 25 121        | 0            |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>20 181</b> | <b>9 498</b> |

**Not 20 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 80 475        | 77 700        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>80 475</b> | <b>77 700</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld för moms                     | 2 253         | 881        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 13 000        | 0          |
| Avräkning hyror och avgifter       | 1 328         | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>16 581</b> | <b>881</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 059         | 5 059          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0             | 34 275         |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 053         | 8 496          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 100         | 6 100          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 46 133        | 89 251         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>61 345</b> | <b>143 181</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 20 000 000 | 20 000 000 |

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2025 har ändring skett av leverantör av elhandel från BestEl till BooEnergi för att få ett fördelaktigare avtal än vad BestEl kunde erbjuda. I mars beställdes hissen med planerad installation i maj. Sedan räkenskapsårets utgång har inga övriga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Orust den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Gunnar Thoresson

---

Margareta Sander

---

Pheabe Thulin

---

Mirela Sajdovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

RevisorsCentrum I Skövde AB  
Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

---

Kent Blom  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557545408220

## Dokument

Årsredovisning 241231 Strandkanten  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2025-04-28 20:33:38 CEST (+0200) av Marie  
Naeslund (MN)  
Färdigställt 2025-05-02 08:00:09 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Margareta Sander (MS1)  
margosander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARGARETA SANDER"  
Signerade 2025-04-28 20:39:35 CEST (+0200)

Pheabe Thulin (PT)  
pheabe.thulin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PHEABE THULIN"  
Signerade 2025-04-28 20:37:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUNNAR THORESSON"  
Signerade 2025-04-28 22:31:34 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIRELA SAJDOVIC"  
Signerade 2025-04-29 11:04:09 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545408220

Kent Blom (KB)  
*kentblom@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENT BLOM"  
Signerade 2025-04-29 11:12:57 CEST (+0200)*

Martin Holmqvist (MH)  
*martin@revisorscentrum.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Martin Nils Rune Holmqvist"  
Signerade 2025-05-02 08:00:09 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>

