



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Strandkajen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandkajen med säte i Örnköldsvik org.nr. 769633-8131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Strandkajen 4		2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 925
3	lokaler (hyresrätt)	593
30	garageplatser	475
Totalt 71 objekt		3 993

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 11 st 3.5 rok, 2 st 4 rok, 1 st 4.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Fränckel	Ordförande
Ulf Björklund	Ledamot
Sture Nordin	Ledamot
Marita Lindberg	Ledamot
Niclas Lundqvist	Ledamot
Emelie Lundberg	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Lundqvist och Marita Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mats Hägglöf och Karin Nordqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Stämman tog andra beslut (2 av 2) att anta HSB Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18%.

En förändring av årsavgiften med +11,4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24, vavid planen uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Anpassningar av en lokal för ny hyresgäst.
2023	Underhållsmålning av större träpartier i markplan.
2022	Laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Garantibesiktning samt åtgärder efter denna.
2026-2029	Åtgärder enligt underhållsplanen.

Garantibesiktning gjordes den 12e februari 2025. Under kvartal 2 2025 ska brister som upptäckts och bedömts som garanti vid besiktningen åtgärdas av entreprenören. Efter den 28e februari finns det inga garantier kvar förutom vissa komponenter som har särskilda garantitider, som exempelvis tätskikt på tak.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 2 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	86	21	-44	-25	90
Skuldsättning, kr/kvm	10 043	9 961	11 323	11 370	11 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 709	13 598	0	0	0
Räntekänslighet, %	24	29	33	33	42
Energikostnad, kr/kvm	224	208	215	233	159
Årsavgifter, kr/kvm	582	496	418	409	327
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	47	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	870	911	931	912	642
Nettoomsättning, tkr	3 461	3 100	2 766	2 708	2 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 632	-1 900	-2 105	-2 054	-1 147
Soliditet, %	74	74	74	75	75

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat med -1632 tkr. Som framgår av resultaträkningen beror detta mycket på stora bokföringsmässiga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. En underhållsplan är upprättad för att kunna planera långsiktigt och man har även lagt in en höjning för 2025 med 11,4 % för att möta höjda drift och räntekostnader. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde under 2024 och styrelsen bedömer inte att årets negativa resultat påverkar förmågan att finansiera framtida åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	123 100 000	0	0	123 100 000
Underhållsfond, kr	439 447	0	188 499	627 945
S:a bundet eget kapital, kr	123 539 447	0	188 499	123 727 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 745 637	-1 900 352	-188 499	-7 834 487
Årets resultat, kr	-1 900 352	1 900 352	-1 632 430	-1 632 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 645 989	0	-1 820 929	-9 466 917
S:a eget kapital, kr	115 893 458	0	-1 632 430	114 261 028

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 501 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 645 989
Årets resultat, kr	-1 632 430
Reservation till underhållsfond, kr	-203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 501
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 466 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 466 918
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 461 078	3 100 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 355	537 204
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 473 433	3 637 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 852 067	-1 795 612
Underhåll enligt plan	Not 5	-14 501	-23 553
Övriga externa kostnader	Not 6	-309 511	-810 227
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 961 950	-1 961 950
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 138 029	-4 591 341
RÖRELSERESULTAT		-664 596	-953 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 977	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 811	-947 515
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-967 834	-946 454
ÅRETS RESULTAT		-1 632 430	-1 900 352



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	153 870 487	155 832 437
Summa materiella anläggningstillgångar		153 870 487	155 832 437
Summa anläggningstillgångar		153 870 487	155 832 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		21	0
Kundfordringar		19 406	0
Avräkningskonto HSB		708 682	326 101
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	476 478	585 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	116 435	124 598
Summa kortfristiga fordringar		1 321 022	1 035 711
Kassa och bank			
Bank	Not 11	294 418	62 763
Summa kassa och bank		294 418	62 763
Summa omsättningstillgångar		1 615 440	1 098 474
SUMMA TILLGÅNGAR		155 485 927	156 930 911



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 100 000	123 100 000
Fond för yttre underhåll		627 945	439 447
<i>Summa bundet eget kapital</i>		123 727 945	123 539 447
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 834 487	-5 745 637
Årets resultat		-1 632 430	-1 900 352
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-9 466 917	-7 645 989
Summa eget kapital		114 261 029	115 893 458
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	25 655 000	39 715 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		25 655 000	39 715 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 445 000	60 000
Leverantörsskulder		20 329	295 855
Aktuell skatteskuld	Not 13	446 851	446 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	71 902	64 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	585 817	454 806
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		15 569 899	1 322 453
Summa skulder		41 224 899	41 037 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 485 927	156 930 911



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-664 596	-953 898
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 961 950	1 961 950
	1 297 354	1 008 051
Erhållen ränta	2 977	1 061
Erlagd ränta	-969 743	-947 515
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	330 588	61 597
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	97 271	-47 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-138 622	66 453
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	289 237	80 289
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	325 000	-60 150
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	325 000	-60 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	614 237	20 139
Likvida medel vid årets början	388 864	368 725
Likvida medel vid årets slut	1 003 100	388 864
	614 237	20 139

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett fastighetsbolag, en sk bolagspaketering, under 2018. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad som uppgår till 24 742 348 kr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värden. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 657 284	1 376 571
Årsavgift TV/bredband	46 287	0
Hysesintäkt lokaler	1 275 250	1 197 204
Hysesintäkt garage och bilplatser	312 120	304 753
Konsumtionsavgift el	41 102	32 132
Konsumtionsavgift värme	88 968	88 968
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	15 429	61 716
Försäljning egenproducerad el	10	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 774	4 380
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 299	6 522
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 555	27 993
	3 461 078	3 100 239
* I Årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
BoRevision för högt beräknat arvode 2023	12 355	0
Vidarefakturering av konsultkostnader	0	471 204
Arvoden och soc avgifter (ej uttaget 2021-2022)	0	66 000
	12 355	537 204
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-179 091	-132 796
El	-259 361	-285 996
Uppvärmning	-369 543	-329 838
Vatten	-266 036	-214 781
Renhållning	-118 379	-116 509
TV, bredband, iptelefoni	-81 315	-100 575
Obligatoriska besiktningar	0	-29 339
Serviceavtal	-56 731	-69 980
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 245	-18 501
Förvaltningskostnader	-218 046	-218 760
Försäkringar	-53 633	-46 113
Fastighetsskatt	-222 268	-227 744
Övriga driftskostnader	-8 419	-4 679
	-1 852 067	-1 795 612
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Brandvägg, utbyte	-14 501	0
Målning lasyrpartier	0	-23 553
	-14 501	-23 553
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-30 282
Övriga förvaltningskostnader	-174 137	-168 853
Kostnader överlåtelse och panter	-2 865	-6 038
Föreningsverksamhet	0	-2 660
Kontorsutrustning och -material	-1 183	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-28 620	-5 591
Konsulter	-69 607	-594 353
Medlemsavgifter HSB	-19 100	-2 450
	-309 511	-810 227
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 961 950	-1 961 950
	-1 961 950	-1 961 950

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

125 642 727

125 642 727

Ingående anskaffningsvärde mark

37 532 425

37 532 425

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**163 175 152****163 175 152****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 342 715

-5 380 766

Årets avskrivningar byggnader

-1 961 950

-1 961 950

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 304 665****-7 342 715****Utgående redovisat värde****153 870 487****155 832 437**

Redovisade värden byggnader

116 338 062

118 300 012

Redovisade värden mark

37 532 425

37 532 425

Fastighetsbeteckning: Strandskajen 4

Taxeringsvärde	Värdeår 2020	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		57 000 000	8 600 000	65 600 000	65 600 000
Lokaler		20 400 000	2 062 000	22 462 000	22 462 000
		77 400 000	10 662 000	88 062 000	88 062 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

40 175 000

40 000 000

Summa ställda säkerheter**40 175 000****40 000 000****Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

5 274

24 154

Vidarefakturering av konsultkostnader

471 204

471 204

Avräkning lån

0

89 655

476 478**585 013****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

9 322

7 672

Förutbetalad kabel-TV och bredband

20 329

20 329

Förutbetalad HSB avtal

84 482

94 296

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 301

2 301

116 434**124 598**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 BANK

Handelsbanken

294 418

62 763

294 418**62 763****Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	2,85%	2028-09-15	14 000 000	0
Handelsbanken	2,24%	2025-03-14	14 000 000	0
Stadshypotek	1,99%	2026-03-30	11 715 000	60 000
Stadshypotek	3,70%	2025-03-03	385 000	20 000
			40 100 000	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 655 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

60 000

Lån som ska konverteras inom ett år

14 385 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 445 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

39 700 000

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

224 620

224 620

Slutskatteskuld föregående år

222 231

222 268

446 851**446 888****Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

70 497

63 485

Avtalsplacerade inbetalningar

1 405

1 419

71 902**64 904**

2024-12-31

2023-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen snörenhållning	14 394	15 976
Upplupet rep- och underhåll	44 454	4 012
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	172 309	116 490
Upplupna räntekostnader	1 068	0
Upplupen revision	14 000	25 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	339 592	292 927
	<u>585 817</u>	<u>454 806</u>

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mikael Fränckel

Marita Lindberg

Ulf Björklund

Niclas Lundqvist

Sture Nordin

Emelie Lundberg

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

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandkajen, org.nr. 769633-8131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandkajen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandkajen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkajen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL FRÄNCKEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 17:31:13



MARITA ANNELI LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 16:52:20



EMELIE LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 18:27:53



NICLAS LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-11 kl. 20:09:10



STURE NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 07:57:44



ULF BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 03:19:19



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 08:58:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Strandkajen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-12 kl. 08:57:33



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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