

Brf Strandparken Dalénum
Org nr 769622-3903

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens fjortonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 17 maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Bäckvall	Ordförande	2025
Göran Johansson	Ledamot	2025
Lena Grahn	Ledamot	2026
Jan Cederlund	Ledamot	2025
Stefan Källander	Ledamot	2026
Gunilla Nilars	Suppleant	2026
Maria Olesen	Suppleant	2026
Gunnar Hellström	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-19.
Föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Thomas Grönlund (sammankallande) och Ulf Weidling.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp om totalt 114 600 kr exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen har den 2 maj 2011 förvärvat fastigheten Geodimetern 1 i Lidingö kommun med adresserna Radiovägen 19, 21, 23 och 25. På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem och sju våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 731 m². Värdeår 2012.
Föreningen disponerar över 67 parkeringsplatser, 61 platser i garage och sex utomhus, varav tre med motorvärmare och 13 med laddbox.
I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2044.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits, varav två via arv till kvarvarande medlem.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från året efter fastställt värdeår.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har haft avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten under året har i stort följt uppgjorda planer och budget.

För att hantera de kraftigt ökade ränte- och energikostnaderna gjordes en avgiftshöjning inför 2024. Höjningen lades på en nivå så att vi skulle få ett neutralt kassaflöde med de antaganden som gjordes för kostnadshöjningarna. Utfallet har blivit bättre än budgeterat både på löpande kostnader och räntekostnader.

I början på året genomfördes den Obligatoriska Ventilations Kontrollen, OVK, med godkänt resultat.

Vi har genomfört ett antal större periodiska underhållsarbeten i utomhusmiljön;

- Renovering och målning av pergolan på innergården

- Rivning och nybygge av sandlådan i lekparken

- Målning av träfasader i söderläge

Vi har även bytt ett dörrblad till hissen i Radiovägen 21. Detta på grund av problem med uppriktningen av den gamla som förorsakade betydande driftstörningar.

På grund av svårigheter med att få fram reservdelar till vårt tekniska kontrollsystem från KTC togs beslut att byta ut hela systemet. Bytet genomfördes under hösten med lyckat resultat. Merparten av kostnaderna tas som periodiskt underhåll men en mindre del bokas som investering på grund av utökat funktionalitet gällande energibesparingar.

På grund av nya EU regler så har Lidingö Stad under året tvingat alla föreningar att sortera matavfall.

Föreningen har haft fyra stycken lägenhetsöverlåtelser under 2024 varav två till nya medlemmar.

Vi bytte försäkringsbolag till Trygg Hansa då vi var missnöjda med hur Gjensidige hanterat ett försäkringsärende. Bytet gjordes med bibehållen premie.

Under året har tre stycken lån omplacerats. Ett har placerats med rörlig ränta och två med 1- respektive 2 årig fast ränta. Samtliga lån ligger hos SEB.

Resultatet för 2024 gav ett litet positivt kassaflöde. Kassaflödet har reducerats jämfört med tidigare på grund av de stora underhållskostnaderna som varit under året. Styrelsen beslöt att överskottet skall behållas som en likviditets reserv för kommande underhåll.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar föreningens ekonomi utifrån ett positivt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styrt föreningens ekonomi efter denna modell och mindre efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 557 408	5 001 199	4 746 818	4 363 085
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 050 278	-463 993	-195 805	-7 574
Soliditet	%	88	88	88	88
Likviditet	%	375	325	262	246
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	720	626	626	626
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	817	734		
Skuldsättning per kvm	kr	6 377	6 377	6 405	6 446
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 287	8 287	8 323	8 376
Energikostnad per kvm	kr	158	170	185	135
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,5	13,2	13,3	13,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,1	11,3		
Sparande per kvm	kr	137	163	207	219
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,04	83,84		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Primär bidragande orsak till föreningens negativa resultat är höga avskrivningskostnader.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2044.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

ÅRSSPECIFIKA POSTER

Under året har genomförda underhållsåtgärder samt investering påverkat resultatet negativt.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut. Styrelsen bevakar räntenivån samt amorteringstakten för att balansera likviditeten.

SUMMERING

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	136 337 000	210 003 000	2 614 895	669 926	-463 993
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-333 386	333 386	
Balansering av föregående års resultat				-463 993	463 993
Årets resultat					-1 050 278
Belopp vid årets utgång	136 337 000	210 003 000	2 781 509	39 319	-1 050 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	39 318
Årets resultat	-1 050 278
	<u>-1 010 960</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-712 540
I ny räkning balanseras	-798 420
	<u>-1 010 960</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 050 278
Dispositioner	212 540
Årets resultat efter dispositioner	<u>-837 738</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 568 969

Föreningens underhållsplan visar på en årlig avsättning om 840 Tkr per år. Styrelsen föreslår en avsättning om 500 Tkr efter granskning av underhållsplanen. Avsättningen baseras på att vissa underhållsåtgärder ej är nödvändiga samt kan genomföras till lägre kostnad. Arbetet med föreningens underhåll sker löpande och underhållsplanen kommer ses över och uppdateras framöver.

I början av 2025 beställde föreningen en uppdaterad underhållsplan från MBF. Den nya planen sträcker sig till år 2062. Resultatet av denna uppdatering är inte klart vid handläggningen av årsredovisningen 2024.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2,3		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	5 557 408	5 001 199
Övriga rörelseintäkter		15 041	18 963
Summa rörelseintäkter		5 572 449	5 020 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-2 474 940	-2 636 574
Periodiskt underhåll	6	-712 540	-333 386
Övriga externa kostnader	7	-242 063	-204 559
Arvoden och personalkostnader	8	-126 768	-88 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 359 025	-1 355 485
Summa rörelsekostnader		-4 915 336	-4 618 172
Rörelseresultat		657 113	401 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	117 238	72 638
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 824 629	-938 621
Summa finansiella poster		-1 707 391	-865 983
Resultat efter finansiella poster		-1 050 278	-463 993
Årets resultat		-1 050 278	-463 993
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 050 278	-463 993
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		712 540	333 386
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-837 738	-630 607

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2,3		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	392 035 550	393 294 575
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		392 035 550	393 294 575
Summa anläggningstillgångar		392 035 550	393 294 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	1
Övriga fordringar	11	171 169	199 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 171	76 447
Klientmedel i SHB		4 607 998	4 228 358
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 860 398	4 504 314
Summa omsättningstillgångar		4 860 398	4 504 314
Summa tillgångar		396 895 948	397 798 889

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		346 340 000	346 340 000
Fond för yttre underhåll		2 781 509	2 614 895
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>349 121 509</i>	<i>348 954 895</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		39 319	669 926
Årets resultat		-1 050 278	-463 993
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 010 959</i>	<i>205 933</i>
Summa eget kapital		348 110 550	349 160 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 550 000	0
Summa långfristiga skulder		9 550 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	37 940 000	47 490 000
Leverantörsskulder		369 786	199 895
Övriga skulder	14	1 432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		924 180	948 166
Summa kortfristiga skulder		39 235 398	48 638 061
Summa eget kapital och skulder		396 895 948	397 798 889

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	657 113	401 990
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 359 025	1 355 485
Erhållen ränta	117 239	72 638
Erlagd ränta	-1 824 629	-938 621
	308 748	891 492
Ökning/minskning kundfordringar	0	23 626
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	23 556	182 248
Ökning/minskning leverantörsskulder	169 891	-73 059
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-22 554	554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 641	1 024 861
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-100 000	-87 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	-87 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-210 000
Årets kassaflöde	379 641	726 986
Likvida medel vid årets början	4 228 358	3 501 371
Likvida medel vid årets slut	4 607 999	4 228 357

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2132)
Anläggning motorvärmarmatser	10 år	avskrivet
Laddstationer garage	5 år	avskrivet
Dammbindande golvbehandling garage	5 år	avskrivet
Dörrautomatik	5 år	avskrivet
Inventarier	5 år	avskrivet
Ytterliggare laddstationer	5 år	(t.o.m. år 2024)
Ytterliggare laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2030 & 2031)
Gemensam el	10 år	(t.o.m. år 2030)
Klinker bilhall	10 år	(t.o.m. år 2032)
Equalizer laddstationer	10 år	(t.o.m. år 2032)
Nytt kontrollsystem	15 år	(t.o.m. år 2038)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Upplysning om årsredovisningen

Årets resultat under rubriken Eget kapital har justerats till korrekt belopp. I tidigare version av årsredovisningen var årets resultat felaktigt angiven till -10 502 778 kr.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 4 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 127 664	3 589 212
Bredband, telefoni, TV	223 200	223 200
Vattenavgifter	87 427	48 918
Hyror parkering	856 680	775 800
Elavgifter	244 738	347 569
Övriga hyresintäkter	17 700	16 500
Brutto	5 557 409	5 001 199
Summa nettoomsättning	5 557 409	5 001 199

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 5 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	560 173	538 739
Reparationer, löpande underhåll	164 476	269 182
Elavgifter	527 135	578 043
Uppvärmning	592 954	585 744
Vatten och avlopp	56 672	101 074
Renhållning	148 081	145 084
Försäkringar	99 446	89 507
Bredband, telefoni, TV	224 560	224 747
Övriga fastighetskostnader	52 543	55 555
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900	48 900
Summa driftskostnader	2 474 940	2 636 575

Not 6 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte nödtelefoner hissar	0	80 000
Byte vattenmätare	0	46 500
Renovering pergola	0	92 415
Balkongmålning	0	61 134
Trädbeskärning	0	36 087
Byte av VA pump	0	17 250
Byte av kontrollsystem	417 375	0
Reparation pergola och målning träfasad	94 227	0
Ny sandlåda	97 532	0
OVK	18 750	0
Beskärning träd	19 150	0
Service och justering dörrautomatik	5 656	0
Byte koddosa	9 850	0
Byte dörrblad hiss	50 000	0
Summa periodiskt underhåll	712 540	333 386

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	4 784	5 335
Förbrukningsinventarier	0	1 038
Kontorsmaterial	2 094	983
Kommunikation	8 002	7 802
Porto	496	450
Revision	32 500	27 500
Föreningsmöten	4 270	4 925
Ekonomisk och administrativ förvaltning	87 675	84 190
Övriga förvaltningskostnader	40 631	22 303
Konsultarvoden	4 056	0
Övriga externa tjänster	44 853	37 283
Medlems- och föreningsavgifter	12 701	12 750
Summa övriga externa kostnader	242 062	204 559

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse*	114 600	80 000
Sociala kostnader	12 168	8 168
Summa arvoden, personalkostnader	126 768	88 168

*Styrelsearvudet har reserverats enligt stämmobeslut 2024. Styrelsen har under räkenskapsåret fått 80 tkr exklusive sociala utbetalt.

Not 9 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	116 378	72 013
Övriga ränteintäkter	861	625
Summa finansiella intäkter	117 239	72 638

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	156 969 223	156 881 348
Inköp/Aktiveringar	100 000	87 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 069 223	156 969 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 674 648	-12 319 163
Årets avskrivningar	-1 359 025	-1 355 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 033 673	-13 674 648
Utgående planenligt värde	142 035 550	143 294 575
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde	250 000 000	250 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	392 035 550	393 294 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 890 000	143 890 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
	227 890 000	227 890 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	4 890 000	4 890 000
	227 890 000	227 890 000

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	33 358	32 605
Skattefordringar	1 150	12 775
Fordran varmvatten	35 944	37 896
Fordran el	100 717	116 232
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>171 169</u>	<u>199 508</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	2,57	2026-10-28	9 550 000
SEB	3,07	90-dagar rörligt	9 285 000
SEB	3,70	2025-06-28	10 775 000
SEB	3,02	90-dagar rörligt	8 565 000
SEB	2,69	2025-10-28	9 315 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 490 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-37 940 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 550 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			47 490 000

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 432	0

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jan Bäckvall
Ordförande

Göran Johansson

Jan Cederlund

Stefan Källander

Lena Grahm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JAN BÄCKVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-10 15:07:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Bäckvall

Jan Bäckvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.49.74

JAN CEDERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-11 07:24:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN CEDERLUND

Jan Cederlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.212.103

LENA GRAHN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-10 15:50:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Grahn

Lena Grahn

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.9.20

GÖRAN JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-11 11:08:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN JOHANSSON

Göran Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.209.188

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-10 19:33:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Erik Paulus Källander

Stefan Källander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.241.146

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-17 08:24:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.109

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandparken Dalénum 769622-3903

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 23 april 2025.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken Dalénum för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Summeringsfel i förvaltningsberättelsen har ändrats i enlighet med information i separat not i årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Strandparken Dalénum för räkenskapsåret 2024-01-01 -

2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 betydande 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.

Karlskrona i enlighet med digital signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

HEIDI NESTLÉN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 2252d0d76e31c1[...]dd90d92e5c23a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-17 08:27:08 UTC



Penneo dokumentnycckel: YL8IO-RYRFN-DBNHC-BDYAD-HK24N-U13LI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.