

# Årsredovisning

Brf Södra Hamnen i  
Strömstad  
Org nr: 769634-3891

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Hamnen i Strömstad får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Strömstads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-16. Nuvarande ekonomiskaplan registrades 2019-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Årest resultat uppgår till ett underskott på -1 302 tkr (fg år -1 266 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 100% till 127%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 633 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är momsregistrerad för lokal och garage.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torsken 7 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad som är uppförd 1983. Fastigheternas adress är Södra Bergsgatan 1A & 3A och Västra Klevgatan 4 i Strömstad. Under 2019 har byggnaden gjorts om till 37 st lägenheter samt 1 lokal. En totalrenovering ägde rum i samband med detta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar  
I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Totalt |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 10    | 9     | 12    | 4     | 2     | 37     |

## Dessutom tillkommer

| Lokaler |
|---------|
| 1       |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 1 223 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 815 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 20 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 59 671 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 59 671 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 36 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-07-08. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 90 tkr (32 tkr/m<sup>2</sup>). Budgeterad avsättning för kommande år uppgår till 200 tkr (71 tkr/m<sup>2</sup>). Behållningen i fonden uppgår per 2024-12-31 till 307 tkr. Underhållsbehovet de kommande 30 åren uppgår till 88kr/m<sup>2</sup>/år. Avsättning till underhållsfonden bör öka på sikt för att möta det 30-åriga underhållsbehovet.

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

## Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning          | År   |
|----------------------|------|
| Huskropp utvändigt   | 2020 |
| Garage och p-platser | 2020 |
| Garage och p-platser | 2022 |

## Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning        | Belopp |
|--------------------|--------|
| Huskropp utvändigt | 24 800 |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter               | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Tommy Stjärnfelt                  | Ordförande  | 2025                          |
| Nils Herward                      | Ledamot     | 2025                          |
| Linnea Tranell                    | Kassör      | 2026                          |
| Thomas Flodin                     | Ledamot     | 2025                          |
| Eva-Britt Hansson                 | Sekreterare | 2026                          |
| Göran Lundberg, avgått under året | Ledamot     | 2025                          |
| Lilian Skar Kristiansen           | Ledamot     | 2026                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                                            | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB, huvudansvarig<br>Martin Holmqvist | Auktoriserad revisor | 2025                          |

| Valberedning    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------|-------------------------------|
| Daniel Olofsson | 2025                          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 990 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                  | 3 089  | 2 525  | 2 096  | 2 021  | 2 006  |
| Resultat efter finansiella poster*                                | -1 302 | -1 266 | -1 552 | -1 373 | -1 493 |
| Soliditet %*                                                      | 75     | 74     | 74     | 74     | 74     |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 7      | 3      | 4      | 91     | 5      |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 127    | 100    | 67     | 91     | 80     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                    | 99     | 95     | 98     | -      | -      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                        | 990    | 877    | 726    | -      | -      |
| Energikostnad kr/kvm*                                             | 253    | 279    | 252    | -      | -      |
| Sparande kr/kvm*                                                  | 232    | 236    | 135    | -      | -      |
| Skuldsättning kr/kvm*                                             | 13 965 | 14 012 | 14 159 | -      | -      |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                    | 13 867 | 14 112 | 14 259 | -      | -      |
| Räntekänslighet %*                                                | 12,9   | 16,0   | 19,5   | -      | -      |

\* 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.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen visar för verksamhetsåret en förlust med -1 302 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 935 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 670 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Det beräknas fortsatt vara förluster och det är i enlighet med ekonomisk plan. Föreningen budgeterar med likviditetsöverskott.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                     | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                               | 118 310 000          | 0                       | 0                      | 242 776             | -4 810 764             | -1 265 511        |
| Extra reservering för under-håll enl.<br>stämmobeslut |                      |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                      |                      |                         |                        |                     | -1 265 511             | 1 265 511         |
| Reservering underhållsfond                            |                      |                         |                        | 89 500              | -89 500                |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                     |                      |                         |                        | -24 800             | 24 800                 |                   |
| Årets resultat                                        |                      |                         |                        |                     |                        | -1 302 174        |
| Vid årets slut                                        | 118 310 000          | 0                       | 0                      | 307 476             | -6 140 975             | -1 302 174        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -6 076 274        |
| Årets resultat                          | -1 302 174        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -89 500           |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 24 800            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-7 443 149</b> |

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 7 443 149**

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 | 3 088 967                | 2 524 958                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 900                    | 96 806                   |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>3 091 867</b>         | <b>2 621 764</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 065 725               | -1 097 658               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -273 676                 | -220 324                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -76 146                  | -14 456                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 935 169               | -1 935 169               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 350 716</b>        | <b>-3 267 607</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-258 849</b>          | <b>-645 843</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 4 563                    | 856                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 047 889               | -620 523                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 043 325</b>        | <b>-619 667</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 302 174</b>        | <b>-1 265 511</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 302 174</b>        | <b>-1 265 511</b>        |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                                       |       |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                                              |       | -89 500                  | -89 500                  |
| Ianspråkande av underhållsfond                                              |       | 24 800                   | 0                        |
| <b>Resultat efter fondavsättning</b>                                        |       | <b>-1 366 874</b>        | <b>-1 355 011</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 149 732 287        | 151 653 273        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 122 517            | 136 701            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>149 854 804</b> | <b>151 789 973</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>149 854 804</b> | <b>151 789 973</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 183                | 60                 |
| Övriga fordringar                             | Not 12 | 17 424             | 18 409             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 125 321            | 87 410             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>142 928</b>     | <b>105 879</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 14 | 876 571            | 672 199            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>876 571</b>     | <b>672 199</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 019 499</b>   | <b>778 078</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>150 874 303</b> | <b>152 568 051</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 118 310 000        | 118 310 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 307 476            | 242 776            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>118 617 476</b> | <b>118 552 776</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -6 140 974         | -4 810 764         |
| Årets resultat                               |        | -1 302 174         | -1 265 511         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-7 443 149</b>  | <b>-6 076 274</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>111 174 327</b> | <b>112 476 502</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 25 931 250         | 13 103 925         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>25 931 250</b>  | <b>13 103 925</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 13 380 525         | 26 622 750         |
| Leverantörsskulder                           |        | 61 364             | 65 337             |
| Skatteskulder                                |        | 5 420              | 5 420              |
| Övriga skulder                               |        | 47 047             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 274 369            | 294 117            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 768 725</b>  | <b>26 987 624</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>150 874 303</b> | <b>152 568 051</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                  | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | -258 849                   | -645 843                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 935 169                  | 1 935 169                  |
|                                                                                               | <strong>1 676 320</strong> | <strong>1 289 326</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 4 563                      | 856                        |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 039 011                 | -616 065                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>641 872</strong>   | <strong>674 117</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -37 049                    | 9 577                      |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | +14 449                    | -3 220                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>619 272</strong>   | <strong>680 475</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -414 900                   | -414 900                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-414 900</strong>  | <strong>-414 900</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 204 372                    | 265 575                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 672 199                    | 406 624                    |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 876 571                    | 672 199                    |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 876 571                    | 672 199                    |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar            | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------------|---------------------|----------|
| Stomme och grund                 | Linjär              | 120      |
| Stomkomplettering och innervägg  | Linjär              | 100      |
| Garage                           | Linjär              | 100      |
| Värme                            | Linjär              | 75       |
| Sanitet VVS                      | Linjär              | 50       |
| El                               | Linjär              | 50       |
| Inre ytskikt och vitvaror        | Linjär              | 30       |
| Fasad                            | Linjär              | 50       |
| Fönster                          | Linjär              | 50       |
| Köksinredning                    | Linjär              | 30       |
| Yttertak                         | Linjär              | 50       |
| Ventilation                      | Linjär              | 25       |
| Hiss                             | Linjär              | 25       |
| Styr- och övervakning            | Linjär              | 25       |
| Installationer                   | Linjär              | 50       |
| Installation, brandlarm i garage | Linjär              | 15       |
| Grind                            | Linjär              | 10       |
| Fågelsäkring                     | Linjär              | 10       |

Markvärdet 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        | 2 786 508                | 2 286 889                |
| Årsavgifter garage           | 233 490                  | 179 290                  |
| Hyror, lokaler               | 31 812                   | 29 952                   |
| Elavgifter                   | 33 151                   | 20 630                   |
| Debiterad fastighetsskatt-   | 2 000                    | 2 000                    |
| Övriga ersättningar          | 2 006                    | 6 197                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 088 967</b>         | <b>2 524 958</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 95 966                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 2 900                    | 840                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>2 900</b>             | <b>96 806</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -24 800                  | 0                        |
| Reparationer                         | -35 843                  | -20 679                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -2 710                   | -4 530                   |
| Försäkringspremier                   | -48 945                  | -44 381                  |
| Kabel- och digital-TV                | -18 898                  | -19 149                  |
| Serviceavtal                         | -3 271                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -82 117                  | -43 238                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -14 573                  | -13 464                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -44 861                  |
| Förbrukningsinventarier              | -3 056                   | -34 349                  |
| Vatten                               | -257 870                 | -220 672                 |
| Fastighetsel                         | -459 589                 | -569 342                 |
| Sophantering och återvinning         | -57 994                  | -57 275                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -56 059                  | -25 718                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 065 725</b>        | <b>-1 097 658</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration     | -197 085                 | -187 677                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                | -17 247                  | -11 279                  |
| Övriga förvaltningskostnader          | -32 839                  | -17 178                  |
| Kreditupplysningar                    | 0                        | -251                     |
| Kontorsmateriel                       | -2 425                   | 0                        |
| Konsultarvoden                        | -20 026                  | 0                        |
| Bankkostnader                         | -3 254                   | -3 139                   |
| Övriga externa kostnader              | -800                     | -800                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-273 676</b>          | <b>-220 324</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -59 150                  | -11 000                  |
| Sociala kostnader              | -16 996                  | -3 456                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-76 146</b>           | <b>-14 456</b>           |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 920 986               | -1 920 986               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -10 797                  | -10 797                  |
| Avskrivning Installationer                                                               | -3 386                   | -3 386                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 935 169</b>        | <b>-1 935 169</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 294                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 4 253                    | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 6                        | 208                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 304                      | 354                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 563</b>             | <b>856</b>               |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 047 716               | -619 965                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -173                     | -559                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 047 889</b>        | <b>-620 523</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 135 599 000        | 135 599 000        |
| Mark                                          | 24 201 000         | 24 201 000         |
|                                               | <b>159 800 000</b> | <b>159 800 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>159 800 000</b> | <b>159 800 000</b> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                   |                   |
| Byggnader               | -8 146 728        | -6 225 742        |
|                         | <b>-8 146 728</b> | <b>-6 225 742</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 920 986        | -1 920 986        |
|                             | <b>-1 920 986</b> | <b>-1 920 986</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                             |                    |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>149 732 286</b> | <b>151 653 272</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|

**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 125 531 286 | 127 452 272 |
| Mark      | 24 201 000  | 24 201 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 59 400 000 | 59 400 000 |
| Lokaler  | 271 000    | 271 000    |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>59 671 000</b> | <b>59 671 000</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>52 271 000</i> | <i>52 271 000</i> |
|------------------------|-------------------|-------------------|

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| <i>varav mark</i> | <i>7 400 000</i> | <i>7 400 000</i> |
|-------------------|------------------|------------------|

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Grind                                                  | 62 939         | 62 939         |
| Fågelsäkring                                           | 45 033         | 45 033         |
| Brandlarm garage                                       | 50 793         | 50 793         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>158 765</b> | <b>158 765</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                | -22 064        | -7 881         |
|                                                        | <b>-22 064</b> | <b>-7 881</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Grind                                                  | -6 294         | -6 294         |
| Fågelsäkring                                           | -4 503         | -4 503         |
| Brandlarm garage                                       | -3 386         | -3 386         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-36 247</b> | <b>-22 064</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>122 518</b> | <b>136 701</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 17 424        | 17 045        |
| Momsfordringar                 | 0             | 1 363         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>17 424</b> | <b>18 408</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 46 051         | 39 866        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 13 875         | 0             |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 233          | 3 237         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 62 162         | 44 307        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>125 321</b> | <b>87 410</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Placeringskonto, SEB        | 154 150        | 0              |
| Sparkonto, SEB              | 150 103        | 0              |
| Transaktionskonto           | 572 318        | 672 199        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>876 571</b> | <b>672 199</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 39 311 775        | 39 726 675        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -414 900          | -414 900          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -12 965 625       | -26 207 850       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>25 931 250</b> | <b>13 103 925</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 1,70%      | 2024-11-28          | 13 242 225,00        | -13 103 925,00          | 138 300,00         | 0,00                 |
| SEB          | 2,62%      | 2025-11-28          | 0,00                 | 13 103 925,00           | 0,00               | 13 103 925,00        |
| SEB          | 1,70%      | 2026-11-28          | 13 242 225,00        | 0,00                    | 138 300,00         | 13 103 925,00        |
| SEB          | 2,67%      | 2027-11-28          | 13 242 225,00        | 0,00                    | 138 300,00         | 13 103 925,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>39 726 675,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>414 900,00</b>  | <b>39 311 775,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 414 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 1 659 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 37 237 275 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt ordinarie amorteringsplan.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 13 103 925 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 17 956         | 3 456          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 16 533         | 7 655          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 5 680          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 2 747          |
| Upplupna elkostnader                                      | 56 521         | 80 317         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 0              | 3 668          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 57 150         | 11 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 15 949         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 126 209        | 163 645        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>274 369</b> | <b>294 117</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning            | 42 000 000        | 42 000 000        |

# Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tommy Stjärnfelt

\_\_\_\_\_  
Eva-Britt Hansson

\_\_\_\_\_  
Thomas Flodin

\_\_\_\_\_  
Lillan Kristiansen

\_\_\_\_\_  
Nils Herward

\_\_\_\_\_  
Linnea Tranell

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Revisorscentrum i Skövde AB,  
Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557543324780

## Dokument

**Årsredovisning 2024 Södra hamnen**  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-04-03 11:33:34 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE)  
Färdigställt 2025-04-09 16:43:19 CEST (+0200)

## Initierare

**Lina Eklund (LE)**  
Riksbyggen  
lina.eklund@riksbyggen.se

## Signerare

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><p><b>Tommy Stjärnfelt (TS)</b><br/>tommy.stjarnfelt@gmail.com</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY STJÄRNFELT"<br/>Signerade 2025-04-04 14:59:37 CEST (+0200)</p></div></div>               | <div><p><b>Eva-Britt Hansson (EH)</b><br/>evabritt8@hotmail.com</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA-BRITT HANSSON"<br/>Signerade 2025-04-03 14:03:27 CEST (+0200)</p></div></div>            |
| <div><p><b>Lilian Kristiansson (LK)</b><br/>lillan.skar.kristiansen@ptj.se</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LILLAN SKAR KRISTIANSEN"<br/>Signerade 2025-04-03 15:53:25 CEST (+0200)</p></div></div> | <div><p><b>Linnea Tranell (LT)</b><br/>linnea.tranell@hotmail.com</p><div></div><div><p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "H Linnea M Evensen Tranell"<br/>Signerade 2025-04-03 16:44:59 CEST (+0200)</p></div></div> |



# Verifikat

Transaktion 09222115557543324780

Tomas Flodin (TF)  
*thom36@yahoo.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"LARS THOMAS FLODIN"*  
Signerade 2025-04-04 10:26:09 CEST (+0200)

Nils Herward (NH)  
*herward@live.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"NILS  
EDWARD KRISTIAN HERWARD"*  
Signerade 2025-04-04 19:06:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Martin Nils Rune Holmqvist"*  
Signerade 2025-04-09 16:43:19 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>





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 för Bostadsrättsföreningen Södra Hamnen i Strömstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist  
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."

**Martin Nils Rune Holmqvist**

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-04-09 14:43:04 UTC



Dokumentet är signerat med en digital signatur som är baserad på en kryptografisk hashfunktion.

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Brf Södra Hamnen i Strömstad

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Brf Södra Hamnen i  
Strömstad i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

