

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Strandgården
Tylösand

769616-2853

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandgården Tylösand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisor

Bertil Lindblom, ordförande
Lars-Olof Johansson, ekonomisk förvaltare
Övriga styrelseledamöter:
Joakim Breidmer
Carl Hjelmqvist
Carl Zetterberg (tom 2024-10-03)

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05 på Hotel Tylösand. Styrelsen har haft 8 sammanträden.

Auktoriserad revisor Mats Johansson, MiJ Revision AB, Halmstad

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för permanent nyttjande.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äger marken. Föreningen äger fastigheterna Halmstad Tylösand 2:65 med adress Golfbanevägen 17A, 17B, 19A, 19B, 21A, 21B, Tylöhusvägen 21A, 21B, 21C och Halmstad Tylösand 2:83 med adress Golfbanevägen 14A, 14B, med totalt 36 lägenheter, vilka samtliga upplåtits med bostadsrätt, samt en lokal som uthyres som hyresrätt. I fastigheterna finns dessutom 36 garage, som i första hand hyrs ut till bostadsrättshavarna. Bostädernas totala boarea är 3 195 kvm och lokalens totala area är 55 kvm.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Genom avtal med Telia står föreningen för IP-telefoni, bredband och digital TV för samtliga bostadsrätter. Årlig kostnad för föreningen är ca 185 tkr och ska för bostadsrättsinnehavaren ingå i månadsavgiften.

Bostadsrättsförsäkring har tecknats av föreningen i Länsförsäkringar och ingår i avgiften.

Föreningen tog i drift en solcellsanläggning under hösten 2020. Från hösten 2020 har även föreningen övergått till IMD-El, innebärande bl.a att föreningen inhandlar all el som förbrukas i fastigheterna och att föreningen fakturerar medlemmarna för deras elförbrukning.

Föreningen har totalt två stycken laddstationer.

Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under året utfört reparationer och underhåll för 431 tkr, av dessa avser 257 tkr installation av nytt låssystem som en engångskostnad.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare år utfört löpande underhållsåtgärder.

Kommande års underhåll

Styrelsen bedömer att planerade underhållsåtgärder krävs de närmaste åren men att framtida underhåll kommer att täckas av fonderade medel och finansieras med egna medel samt nyupptagna lån.

Föreningens ekonomi

Föreningen har två hypotekslån på sammanlagt 19,0 milj kr kontrakterade på ett år och med en löptid på tre månad. Vid årsskiftet 2024-12-31 var räntan 3,048 % (stibor + 0,50 avgift). Amortering har gjorts under året med 500 tkr.

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna höjdes från 1 januari 2024 med 15% .

Likviditeten är (ca 1,030miljon kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 328	2 067	1 829	1 829
Resultat efter finansiella poster	-356	-163	-26	103
Soliditet (%)	84	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	623	541	473	473
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 947	6 103	6 260	6 573
Sparande per kvm (kr/kvm)	81	146	188	228
Räntekänslighet (%)	10	11	13	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	108	95	104

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på höga räntor på föreningens lån samt installation av nytt låssystem.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 193 248	1 175 136	1 589 280	-162 706	100 794 958
Disposition av föregående års resultat:		131 412	-294 118	162 706	0
Årets resultat				-373 357	-373 357
Belopp vid årets utgång	98 193 248	1 306 548	1 295 162	-373 357	100 421 601

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 295 162
årets förlust	-373 357
	921 805

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 412
i ny räkning överföres	790 393
	921 805

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

✓

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 328 120	2 067 130
Övriga rörelseintäkter		471 149	562 785
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 799 269	2 629 915
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 290 201	-928 007
Övriga externa kostnader	4	-431 364	-456 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-636 750	-636 749
Summa rörelsekostnader		-2 358 315	-2 021 071
Rörelseresultat		440 954	608 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 727	32 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 056	-803 958
Summa finansiella poster		-797 329	-771 550
Resultat efter finansiella poster		-356 375	-162 706
Resultat före skatt		-356 375	-162 706
Skatter			
Skatt på årets resultat		-16 982	0
Årets resultat		-373 357	-162 706

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

118 652 795

119 219 204

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

70 341

Summa materiella anläggningstillgångar

118 652 795

119 289 545

Summa anläggningstillgångar

118 652 795

119 289 545

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

728

1 106

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

128 180

191 892

Summa kortfristiga fordringar

128 908

192 998

Kassa och bank

Kassa och bank

1 030 254

1 277 010

Summa kassa och bank

1 030 254

1 277 010

Summa omsättningstillgångar

1 159 162

1 470 008

SUMMA TILLGÅNGAR

119 811 957

120 759 553

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 193 248	98 193 248
Fond för yttre underhåll	1 306 548	1 175 136
Summa bundet eget kapital	99 499 796	99 368 384

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 295 162	1 589 280
Årets resultat	-373 357	-162 706
Summa fritt eget kapital	921 805	1 426 574
Summa eget kapital	100 421 601	100 794 958

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	18 500 000	19 500 000
Summa långfristiga skulder	18 500 000	19 500 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	0
Leverantörsskulder	4 343	48 058
Skatteskulder	17 994	0
Övriga skulder	53 588	43 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 431	373 276
Summa kortfristiga skulder	890 356	464 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

119 811 957

120 759 553

1

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-356 375

-162 706

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

636 750

636 749

Betald skatt

1 390

8 638

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

281 765

482 681

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

9 843

Förändring av kortfristiga fordringar

63 712

-100 668

Förändring av leverantörsskulder

-43 715

41 376

Förändring av kortfristiga skulder

-48 518

61 336

Kassaflöde från den löpande verksamheten

253 244

494 568

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-500 000

-500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-500 000

Årets kassaflöde

-246 756

-5 432

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 277 010

1 282 442

Likvida medel vid årets slut

1 030 254

1 277 010

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 År
Inventarier, verktyg och installationer	5 År

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar, § 43 skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning samma år gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll minskas i motsvarande mån detta år. Styrelsen har i förvaltningsberättelsen ändå föreslagit att avsättning till fond för yttre underhåll skall ske detta år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent avgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 989 480	1 729 980
Hyror lokaler	73 440	72 000
Hyror garage och parkeringsplatser	265 200	265 150
	2 328 120	2 067 130

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för vatten, tv och bredband.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	54 791	53 051
Teknisk förvaltning	222 000	222 000
El/ värme/ vatten	458 857	349 822
Renhållning	55 201	42 265
Fastighetsförsäkring	49 582	48 295
Reparation och underhåll	431 029	181 638
Övriga fastighetskostnader	18 741	30 936
	1 290 201	928 007

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	44 129	68 995
Revisions- och redovisningsarvode	47 019	45 324
Föreningsomkostnader	29 145	36 450
Ekonomisk förvaltning	126 000	120 000
Gemensam TV avgift	185 071	185 546
	431 364	456 315

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	128 281 748	128 281 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 281 748	128 281 748
Ingående avskrivningar	-9 062 544	-8 496 135
Årets avskrivningar	-566 409	-566 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 628 953	-9 062 544
Utgående redovisat värde	118 652 795	119 219 204
Taxeringsvärden byggnader	38 204 000	38 204 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 600 000
	43 804 000	43 804 000
Bokfört värde byggnader	103 652 795	104 219 204
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
	118 652 795	119 219 204

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Installation av solpaneler på tak.

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	351 702	351 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 702	351 702
Ingående avskrivningar	-281 361	-211 021
Årets avskrivningar	-70 341	-70 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 702	-281 361
Utgående redovisat värde	0	70 341

V

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 19,0 milj kronor (f.å 19,5 milj) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 500 000	19 500 000
	18 500 000	19 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	0
	500 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Halmstad den 28 mars 2025



Bertil Lindblom
Ordförande



Lars-Olof Johansson



Joakim Breidmer



Carl Hjelmqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2025



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandgården Tylösand
Org.nr 769616-2853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandgården Tylösand för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad den 31 mars 2025



Mats Johansson
Auktoriserad revisor