

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandskatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Annika Wiklund	Ordförande	Nyval
Linda Marie Björneskog	Ledamot	Nyval
Dennis Karlström	Ledamot	Nyval
Leif Milestad	Ledamot	Nyval
Silas Erik Jonatan Roos	Ledamot	Nyval
Thomas Dahlgren	Suppleant	Omval
Bengt Staffan Löfmarck	Suppleant	Nyval

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Angelika Thor	Ordinarie Extern	ABCrevision
---------------	------------------	-------------

Valberedning

Daniel Axelsson
Fredrik Dehlin
Jakob Lönegren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvärnö 1	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

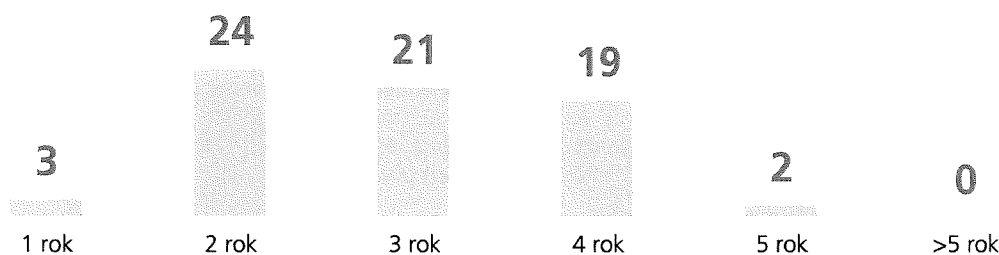
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 263 m², varav 5 133 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls & Träning	130 m ²	2024-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Kan hyras dygnsvis av medlem

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissbesiktning	2022	årlig
Filterbyte i lägenheterna	2022	årlig
Obligatorisk Ventilationskontroll	2019	utförs var 6:e år
Spolning avlopp	2019	utförs var 5:e eller 6:e år

Planerat underhåll	År
Underhåll av husens fasader	2024
Underhåll av husens tak	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	WIAB
Städning & Entremattor	Swedal Fastighet Service AB
Laddstolpar	eways
Styrsystem för värme	KTC
Inpasseringssystem	Safeteam & Telavox
Mätning varmvattenförbrukning	Brunata
Utemiljö & vinterunderhåll	Sjölanders
Hissar	Kone & Inspekta
Garageport	Una
El, värme, vatten, renhållning	Ellevio, Jämtkraft AB, Stockholm Exergi, Stockholm vatten, Remondis

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi som täcker visst framtida underhåll och reparationer.

Föreningen har samlat sina tre lån hos Handelsbanken. Vår låneränta låg klart under snittet i både riket och länet under 2022. Ett lån villkorsändrades 2022-12-01, vilket kommer att påverka vår låneränta negativt.

De största utgiftsposterna är tomtgälden -526tkr, sänkt till -431tkr fr o m 2022-07-01, taxebundna avgifter -614tkr (el och värme) och oförutsedda reparationer i samband med vattenskador och klotter -354 tkr. Kostnader för reparationer av hissar och portar har skjutit i höjden. Låneräntorna är en annan tung post -273tkr.

Amortering har gjorts med 500tkr.

Föreningens likviditetsflöde som även omfattar investeringar och finansieringen i form av lån har ett positivt kassaflöde med 380 700kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet för 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2,5% från 23-01-01 för att kunna möta en negativ kostnadsutveckling när det gäller räntor, elkostnader, reparationer och framtida underhåll.

Till framtida underhåll ska 25kr/kvm avsättas i enighet med föreningens stadgar.

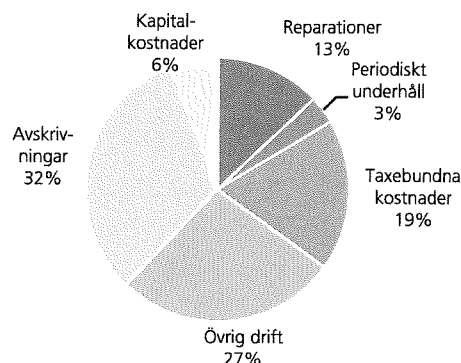
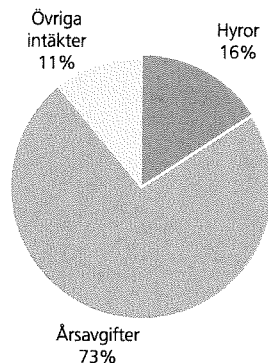
Gästlägenheten har under året varit uthyrd 93 nätter.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 690 834	3 962 346
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 603 857	4 354 212
Finansiella intäkter	19 622	6 390
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 431
Ökning av kortfristiga skulder	100 100	0
	4 723 579	4 391 033
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 489 585	2 840 466
Finansiella kostnader	334 034	299 471
Ökning av kortfristiga fordringar	19 259	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 608
	4 342 878	3 662 545
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 071 535	4 690 834
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	380 700	728 488

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av en ökad inflation, ökade räntekostnader och ökade elkostnader, vilket har påverkat, inte bara föreningens ekonomi, utan hela samhället.

En helt ny styrelse valdes på årsstämman i maj, då flera av de tidigare styrelsemedlemmarna flyttade från föreningen.

Den tidigare styrelsens två propositioner om att installera solceller och att förbättra lekmiljön på gården bifölls på årsstämman den 5 maj. Den nya styrelsen fick i uppdrag att verkställa besluten. Projektering gjordes av leverantörerna, men leveransproblem har försenat de båda projekten.

I början av maj hade vi ett inbrott i garaget. En bil blev av med sina däck och en router till laddstolparna stals. Det blev åverkan på garageporten och den intilliggande dörren. En polisanmälan gjordes, men ärendet avskrevs.

I slutet av oktober anordnade föreningen en trädgårdsdag. Uppslutningen var god med många fina arbetsinsatser. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe.

Första advent bjöd styrelsen in till adventsfika med glögg och pepparkakor vid granen på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	657	657	657	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 201	2 145	2 140	2 143
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 965	9 062	9 160	9 267
Elkostnad/m ² totalyta	77	54	38	47
Värmekostnad/m ² totalyta	64	66	56	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	23	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	57	68	100
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-951	-530	-231	-427
Nettoomsättning (tkr)	4 415	4 343	4 347	4 405

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 133 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	92 610 000	0	0	92 610 000
Upplåtelseavgifter	62 011 000	0	0	62 011 000
Fond för yttre underhåll	985 204	128 325	128 325	728 554
S:a bundet eget kapital	155 606 204	128 325	128 325	155 349 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 466 019	-128 325	-658 162	-5 679 532
Årets resultat	-950 642	-950 642	529 837	-529 837
S:a fritt eget kapital	-7 416 661	-1 078 967	-128 325	-6 209 369
S:a eget kapital	148 189 543	-950 642	0	149 140 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-950 642
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 337 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 325
summa balanserat resultat	-7 416 661

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

189 492
-7 227 169

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 415 332	4 342 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 524	11 656
Summa rörelseintäkter		4 603 857	4 354 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 214 154	-2 531 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 459	-176 575
Personalkostnader	Not 6	-135 972	-132 127
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 750 502	-1 750 502
Summa rörelsekostnader		-5 240 087	-4 590 968
RÖRELSERESULTAT		-636 231	-236 756
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 622	6 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 034	-299 471
Summa finansiella poster		-314 412	-293 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-950 642	-529 837
ÅRETS RESULTAT		-950 642	-529 837

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	189 758 875	191 509 377
Summa materiella anläggningstillgångar		189 758 875	191 509 377
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		189 758 875	191 509 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 582	1 622
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 892 258	2 486 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	155 254	201 391
Summa kortfristiga fordringar		3 075 094	2 689 939
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 233 005	2 218 200
Summa kassa och bank		2 233 005	2 218 200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 308 099	4 908 139
SUMMA TILLGÅNGAR		195 066 974	196 417 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 621 000	154 621 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	985 204	728 554
Summa bundet eget kapital		155 606 204	155 349 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 466 019	-5 679 532
Årets resultat		-950 642	-529 837
Summa fritt eget kapital		-7 416 661	-6 209 369
SUMMA EGET KAPITAL		148 189 543	149 140 185
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 559 792	46 016 288
Summa långfristiga skulder		30 559 792	46 016 288
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 456 496	500 000
Leverantörsskulder		113 015	66 406
Skatteskulder		5 211	10 439
Övriga skulder		26 309	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	716 607	684 198
Summa kortfristiga skulder		16 317 639	1 261 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 066 974	196 417 516

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 370 906	3 370 906
	Hyror lokaler momspliktiga	286 140	278 896
	Hyror garage	427 800	431 500
	Hyror förråd	10 900	7 650
	Bredbandsintäkter	182 160	182 160
	Hyresrabatt	-33 126	-32 221
	Vattenintäkter moms	19 046	0
	Varmvattenintäkter	87 916	75 821
	Elintäkter	240	180
	Elintäkter laddstolpe	10 750	14 750
	Elintäkter laddstolpe moms	14 440	0
	Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
	Gästlägenhet	26 600	12 950
	Öresutjämning	-32	-37
		4 415 332	4 342 556

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	6 450
	Försäkringsersättning	182 658	0
	Övriga intäkter	5 866	5 206
		188 524	11 656

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 398	40 881
	Fastighetsskötsel beställning	5 722	1 586
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	78 731	80 319
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 362	39 729
	Snöröjning/sandning	43 561	58 933
	Städning entreprenad	93 185	117 291
	Städning enligt beställning	23 975	0
	Mattvätt/Hyrmattor	38 485	35 950
	Hissbesiktning	9 709	0
	Myndighetstillsyn	2 520	26 600
	Gemensamma utrymmen	969	439
	Garage/parkering	19 438	19 438
	Gård	13 148	20 431
	Serviceavtal	115 718	96 050
	Förbrukningsmateriel	4 026	47 893
	Brandskydd	9 365	15 743
		503 310	601 282
Reparationer			
	Lokaler	2 115	4 151
	Gemensamma utrymmen	0	4 063
	Sophantering/återvinning	0	5 044
	Entré/trapphus	61 995	9 797
	Lås	55 524	17 641
	VVS	2 507	9 988
	Värmeanläggning/undercentral	50 925	1 635
	Ventilation	48 713	43 453
	Elinstallationer	5 473	7 660
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 723	8 687
	Bredband	8 707	0
	Hiss	103 500	22 083
	Balkonger/altaner	0	6 450
	Mark/gård/utemiljö	0	9 167
	Garage/parkering	0	28 471
	Skador/klotter/skadegörelse	201 552	56 964
	Vattenskada	152 411	0
		709 146	235 254
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	149 135	0
	Ventilation	40 357	0
		189 492	0
Taxebundna kostnader			
	El	405 136	285 192
	Värme	336 487	348 362
	Vatten	148 807	121 782
	Sophämtning/renhållning	125 569	104 093
	Grovsopor	8 999	0
		1 024 998	859 429
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	77 329	66 654
	Tomträttsavgäld	473 440	526 080
	Kabel-TV	44 635	53 593
	Bredband	138 416	137 992
		733 820	784 319
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 389	51 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 214 154	2 531 764

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	4 689
	Medlemsinformation	327	0
	Tele- och datakommunikation	-19 375	7 109
	Revisionsarvode extern revisor	23 573	23 574
	Föreningskostnader	2 162	14 005
	Styrelseomkostnader	0	3 391
	Fritids- och trivselkostnader	5 355	919
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	90 530	88 600
	Administration	21 196	6 308
	Konsultarvode	6 217	21 098
	Föreningsavgifter	200	200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 780	6 680
		139 459	176 575

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 600	116 500
	Kostnadsersättningar	0	194
	Sociala kostnader	24 372	15 433
		135 972	132 127

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 698 022	1 698 022
	Förbättringar	52 480	52 480
		1 750 502	1 750 502

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 347 205	205 347 205
	Utgående anskaffningsvärde	205 347 205	205 347 205
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 837 828	-12 087 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 750 502	-1 750 502
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 588 330	-13 837 828
	Planenligt restvärde vid årets slut	189 758 875	191 509 377
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 400 000	92 805 000
	Taxeringsvärde mark	42 312 000	35 343 000
		170 712 000	128 148 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	123 000 000
	Lokaler	5 712 000	5 148 000
		170 712 000	128 148 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 101	6 228
	Skattefordran	0	429
	Klientmedel hos SBC	1 783 802	1 422 422
	Fordringar	0	7 635
	Fordringar kreditfakturor	26 627	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		2 892 258	2 486 925
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	34 806	28 600
	Kabel-TV	3 728	3 629
	Tomträttsavgäld	105 200	131 520
	Bredband	11 520	11 695
	Gård	0	6 218
	Värmeanläggning	0	15 114
	Mattvätt/hyrmattor	0	4 615
		155 254	201 391

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	728 554	769 950
	Reservering enligt stadgar	128 325	0
	Reservering enligt stämmobeslut	128 325	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 396
	Vid årets slut	985 204	728 554

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,590 %	15 156 000	15 356 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,650 %	15 156 496	15 356 496	2023-12-01
	Handelsbanken	0,640 %	15 703 792	15 803 792	2024-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		46 016 288	46 516 288	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 456 496	-500 000	
			30 559 792	46 016 288	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 516 288 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Städning entreprenad	0	9 796
	El	77 690	53 316
	Värme	54 255	115 691
	Vatten	38 607	33 134
	Sophämtning	19 420	17 503
	Extern revisor	16 000	16 000
	Arvoden	56 700	43 700
	Sociala avgifter	13 102	13 730
	Ränta	60 415	24 809
	Avgifter och hyror	375 705	356 519
		696 894	684 198

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	2023 Installation av solcellsanläggning
	2023 Förbättrad lekmiljö på innergården
	2024 Underhåll av husfasaderna
	2025 Underhåll av hustaken

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Annika Wiklund
Ordförande

Linda Björneskog
Ledamot

Dennis Karlström
Ledamot

Leif Milestad
Ledamot

Silas Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Angelika Thor
Extern revisor



R E V I S I O N

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandskatan

Org.nr 769624-3455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandskatan för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 de 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. De 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



R E V I S I O N

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 Strandskatan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



R E V I S I O N

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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



R E V I S I O N

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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se