

Årsredovisning
för
BRF Strandbukten

769635-8683

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Strandbukten 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Bostadsrätterna skall uteslutande nyttjas för hotellanvändning.

Föreningen klassas som en oäkta bostadsrättsförening med äganderätt för mark och har 0,0026% andel i samfällighet Laholm Skummeslöv s:15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Föreningen har sitt säte i Laholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Johansson	Ordförande
Annika Rosenberg	
Monika Andersson Lendahl	
Helena Lindberg	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2026
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Cecilia Lindblom Hilton
Said Tajallaei

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Ordinarie revisorer

Anders Von Scheele

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dränering runt en av byggnaderna som påbörjades i december-23 färdigställdes feb-24.

Ny trapp till entrén inkl handikappramp byggdes.

Arbete med källarens tak har påbörjats. Föreningen inväntar att bostadsrättsinnehavaren av bostadsrätten ovanför (HS30), vars kylrum orsakat fuktskadan, åtgärdar felet innan arbetet kan fortsätta i föreningens utrymme.

Källarens brunnar och avloppsrör har slamsugits, spolats och filmats och offerter på åtgärder väntas in för fortsatt arbete.

Samtliga elektroniska dörrlås är utbytta mot nyckellås enligt underhållsplanen.

Det avtal som fanns med Hotell Lounge & Sand AB som löpte ut 2024-01-15 är inte förlängt. Efter stadgeändringar är medlemmarna inte bundna till en och samma hyresförmedlare utan kan välja fritt.

Årsavgifterna har under året höjts med 20% sedan 1/7 2024.

Medlemsinformation

Föreningen består av 16 st bostadsrätter.

Medlemmar vid årets början	20 st
Tillkomna medlemmar	4 st
Avgående medlemmar	3 st
Medlemmar vid årets slut	21 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	964	873	774	746
Resultat efter finansiella poster	-455	-362	-114	54
Soliditet (%)	74,4	74,7	74,0	73,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 014	922	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 820	7 974	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 820	7 974	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-166	-57	0	0
Räntekänslighet (%)	7,7	8,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	104	135	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,0	77,1	0,0	0,0

Bostadsrättsytan uppgår till 850 kvm.

Upplysning vid förlust

Omförhandling av föreningens lån har gjorts och sänkts med 1,36 procentenheter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 153 500	300 000	-1 390 383	-362 241	20 700 876
Disposition av föregående års resultat:			-362 241	362 241	0
Förändring u-fond		-250 000	-50 000		-300 000
Årets resultat				-455 253	-455 253
Belopp vid årets utgång	22 153 500	50 000	-1 802 624	-455 253	19 945 623

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 802 624
årets förlust	-455 253
	-2 257 877

behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond	50 000
i ny räkning överföres	-2 307 877
	-2 257 877

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
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		964 258	872 843
Övriga intäkter		48 719	143 663
		1 012 977	1 016 506
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-626 340	-617 847
Övriga kostnader	4	-148 966	-85 995
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 020	-314 020
		-1 089 326	-1 017 862
Rörelseresultat		-76 349	-1 356
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 083	3 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 988	-364 323
		-378 905	-360 885
Resultat efter finansiella poster		-455 254	-362 241
Resultat före skatt		-455 254	-362 241
Årets resultat		-455 253	-362 241

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

26 683 513

26 997 533

26 683 513

26 997 533

Summa anläggningstillgångar

26 683 513

26 997 533

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar, kundfordringar

29 123

135 532

Övriga fordringar

33 986

27 015

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

12 127

63 109

174 674

Kassa och bank

51 399

558 217

Summa omsättningstillgångar

114 508

732 891

SUMMA TILLGÅNGAR

26 798 021

27 730 424

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 655 000

20 655 000

Kapitaltillskott

1 498 500

1 498 500

Fond för yttre underhåll

7

50 000

300 000

22 203 500

22 453 500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 802 624

-1 390 383

Årets resultat

-455 253

-362 241

-2 257 877

-1 752 624

Summa eget kapital

19 945 623

20 700 876

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

6 646 680

6 777 960

Leverantörsskulder

30 194

127 636

Övriga skulder

63 354

31 379

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

112 170

92 573

Summa kortfristiga skulder

6 852 398

7 029 548

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 798 021

27 730 424

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-455 253

-362 241

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

314 020

314 020

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

-141 233

-48 221

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

106 409

33 353

Förändring av kortfristiga fordringar

5 156

-27 827

Förändring av leverantörsskulder

-97 442

104 972

Förändring av kortfristiga skulder

51 572

-179 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-75 538

-117 467

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott

0

499 500

Amortering av lån

-131 280

-131 280

Uttag fond yttre underhåll

-300 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-431 280

368 220

Årets kassaflöde

-506 818

250 753

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

558 217

307 465

Likvida medel vid årets slut

51 399

558 218

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen för bygganden i framtiden.

Stomme ink innerväggen	60-80 år
VVS	24-25 år
Fasad	20-50 år
Fönster	30-40 år
El	15-20 år
Inre ytskikt och vitvaror	10-12 år
Tak	20-30 år
Övriga/fastighetsinventarier	10 år

Skatter

Eftersom mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav är stadigvarande bostäder, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Genom förvärvet av aktier i bolaget samt överföring av fastigheten till bokfört värde till bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Den latent skatteskulden är beräknad till 3 003 867 kr vid dagens skattesats 20,6%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller delar av Skummeslöv 13:32.

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 (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	862 276	783 887
El och vatten	101 982	88 955
Övriga intäkter och vidarefakturerings	48 719	143 663
	1 012 977	1 016 505

I föreningens årsavgifter ingår vatten. El debiteras separat enl schablon alt. eget abonnemang.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	68 662	96 025
Vatten och avlopp	19 932	18 663
Brand	68 552	58 493
Reparation och underhåll av fastighet	352 599	254 798
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	5 089	31 554
Fastghetsförsäkringspremier	26 281	22 223
Fastighetsskötsel och förvaltning	51 689	83 786
Hiss	2 125	3 630
Övriga fastighetskostnader	31 411	48 675
	626 340	617 847

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisor	24 500	17 625
Bankkostnader	4 332	3 726
Övriga förvaltningskostnader	101 015	3 455
Vidarefaktureras	19 118	61 189
	148 965	85 995

Not 5 Anställda och personalkostnader

Inga arvoden uttagna enligt stämmobeslut

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 645 196	28 645 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 645 196	28 645 196
Ingående avskrivningar	-1 647 663	-1 333 643
Årets avskrivningar	-314 020	-314 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 961 683	-1 647 663
Utgående redovisat värde	26 683 513	26 997 533

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	300 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut	50 000	50 000
Ianspråktagande	-300 000	0
	50 000	300 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 646 680 (6 777 960) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 646 680	6 777 960
	6 646 680	6 777 960

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skaraborg	3,740	6 646 680	6 777 960
		6 646 680	6 777 960

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Skummeslöv

Thomas Johansson
Ordförande

Helena Lindberg

Annika Rosenberg

Monika Andersson Lendahl

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

Anders Von Scheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546820392

Dokument

Strandbukten ÅR 2024 -2
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-15 10:25:23 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-19 09:12:51 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Thomas Johansson (TJ)
Personnummer 8109094816
thomasj81@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS JOHANSSON"
Signerade 2025-05-15 18:10:44 CEST (+0200)

Helena Lindberg (HL)
Personnummer 196908073304
helena.lindberg1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA LINDBERG"
Signerade 2025-05-15 17:38:46 CEST (+0200)

Annika Rosenberg (AR)
Personnummer 197505246681
attersta@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Sofia Rosenberg"
Signerade 2025-05-15 10:34:53 CEST (+0200)

Monika Andersson Lendahl (MAL)
Personnummer 570609-3506
monika.andersson.lendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Lilian Andersson Lendahl"
Signerade 2025-05-17 14:50:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546820392

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-19 09:12:51 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>

