



2024

Årsredovisning

Brf Strandhill



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandhill

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GAMLA STADEN 102	2000	Helsingborg
SKEPPET 1	2000	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 470 kvm och 1 lokal om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 570 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Magnus Winberg	Ordförande
Bo Anders Stefan Lindgren	Styrelseledamot
Maria Susanna Thunberg	Styrelseledamot
Michael Oliver Marco Bonalumi	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Revisorer

Anna Linnéa Gunilla Leyton Bjällö Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Renovering fasad Installation laddstolpar
2005-2006	●	Markanläggningar parkering, gård och trädgård.
2005	●	Renovering balkonger
2000-2001	●	Rörstambyte Elstambyte Omputsning av fasad Omläggning av tak Renovering av balkonger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 6 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 6 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckelta	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	395 202	379 615	339 247	306 250
Resultat efter fin. poster	-341 923	-167 410	-118 342	-110 988
Soliditet (%)	47	51	50	50
Yttre fond	289 718	312 738	226 098	185 748
Taxeringsvärde	14 440 000	14 440 000	14 440 000	13 450 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	673	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,4	71,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 255	11 255	11 255	11 255
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 281	9 281	9 281	9 281
Sparande per kvm totalyta, kr	-319	-65	2	15
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	55	60	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	109	144	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	16	16	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	180	220	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,80	4,10	-	-
Räntekänslighet (%)	17,51	16,73	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -207 358 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning från och med 1/1 -25 samt inlett översyn av kostnader samt räntor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 300 000	-	-	6 300 000
Fond, yttre underhåll	312 738	-66 340	43 320	289 718
Balanserat resultat	-1 229 885	-101 070	-43 320	-1 374 275
Årets resultat	-167 410	167 410	-341 923	-341 923
Eget kapital	5 215 443	0	-341 923	4 873 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 330 955
Årets resultat	-341 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-43 320
Totalt	-1 716 198

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	0
Balanseras i ny räkning	-1 716 198

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	395 202	439 617
Övriga rörelseintäkter	3	100	0
Summa rörelseintäkter		395 302	439 617
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-301 324	-245 586
Övriga externa kostnader	9	-51 256	-20 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 544	-130 544
Summa rörelsekostnader		-490 124	-396 647
RÖRELSERESULTAT		-94 822	42 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 038	6 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 140	-216 984
Summa finansiella poster		-247 102	-210 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-341 923	-167 410
ÅRETS RESULTAT		-341 923	-167 410

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	9 922 360	10 030 840
Markanläggningar	12	8 068	16 132
Maskiner och inventarier	13	70 000	91 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 000 428	10 137 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 000 428	10 137 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 387	29 121
Övriga fordringar	14	67 626	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 276	11 006
Summa kortfristiga fordringar		89 289	40 127
Kassa och bank			
Kassa och bank		214 338	447 630
Summa kassa och bank		214 338	447 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 627	487 757
SUMMA TILLGÅNGAR		10 304 055	10 625 729

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 300 000	6 300 000
Fond för yttre underhåll		289 718	312 738
Summa bundet eget kapital		6 589 718	6 612 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 374 275	-1 229 885
Årets resultat		-341 923	-167 410
Summa fritt eget kapital		-1 716 198	-1 397 295
SUMMA EGET KAPITAL		4 873 520	5 215 443
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 290 000	5 290 000
Leverantörsskulder		14 992	16 110
Skatteskulder		36 766	34 732
Övriga kortfristiga skulder		5 267	4 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	83 510	65 251
Summa kortfristiga skulder		5 430 535	5 410 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 304 055	10 625 729

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-94 822	42 970
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137 544	130 544
	42 722	173 514
Erhållen ränta	9 038	6 604
Erlagd ränta	-263 900	-188 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-212 139	-8 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 554	-18 614
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 009	-24 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189 684	-51 873
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-105 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-105 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-189 684	-156 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	447 630	604 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	257 946	447 630

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandhill har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	302 105	316 193
Årsavgifter övriga objekt	0	60 000
Hysesintäkter lokaler, moms	96 000	53 000
Hysesintäkter p-plats, moms	9 098	10 422
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-12 000	0
Öres- och kronutjämnning	-1	2
Summa	395 202	439 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	100	0
Summa	100	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	4 527	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 225	13 584
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 688	0
Gårdkostnader	3 708	0
Gemensamma utrymmen	5 166	0
Serviceavtal	411	0
Förbrukningsmaterial	1 061	1 089
Summa	22 786	14 673

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 685	0
Dörrar och lås/porttele	45 116	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 731
Fönster	7 160	0
Balkonger/altaner	2 719	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 310	0
Summa	69 990	10 731

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	0	66 340
Summa	0	66 340

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	23 495	31 201
Uppvärmning	112 739	62 083
Vatten	20 346	9 178
Sophämtning/renhållning	11 067	11 401
Summa	167 647	113 863

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 146	14 340
Markhyra/vägavgift/avgälder	4 495	8 133
Fastighetsskatt	19 260	17 506
Summa	40 901	39 979

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	994
Inkassokostnader	718	0
Styrelseomkostnader	1 917	0
Förvaltningsarvode enl avtal	19 687	13 564
Administration	6 393	4 089
Konsultkostnader	22 541	0
Övriga externa kostnader	0	1 871
Summa	51 256	20 517

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	254 177	216 751
Dröjsmålsränta	833	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 130	233
Summa	256 140	216 984

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 763 844	11 763 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 763 844	11 763 844
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 733 004	-1 624 524
Årets avskrivning	-108 480	-108 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 841 484	-1 733 004
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 922 360	10 030 840
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 294 375</i>	<i>2 294 375</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 511 000	9 511 000
Taxeringsvärde mark	4 929 000	4 929 000
Summa	14 440 000	14 440 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 308	161 308
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 308	161 308
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-145 176	-137 112
Årets avskrivning	-8 064	-8 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-153 240	-145 176
Utgående restvärde enligt plan	8 068	16 132

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 000	0
Inköp	0	105 000
Utgående anskaffningsvärde	105 000	105 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 000	0
Avskrivningar	-21 000	-14 000
Utgående avskrivning	-35 000	-14 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 000	91 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 018	0
Transaktionskonto	43 221	0
Borgo räntekonto	387	0
Summa	67 626	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	12 276	11 006
Summa	12 276	11 006

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	4,60 %	100 000	100 000
Handelsbanken	2025-02-04	4,75 %	3 899 000	3 899 000
Handelsbanken	2025-01-02	4,30 %	291 000	291 000
Handelsbanken	2025-03-03	4,05 %	1 000 000	1 000 000
Summa			5 290 000	5 290 000
Varav kortfristig del			5 290 000	5 290 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 290 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	916	0
Uppl kostn el	2 423	0
Uppl kostnad Värme	12 893	0
Uppl kostn räntor	31 971	39 731
Förutbet hyror/avgifter	35 307	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	25 520
Summa	83 510	65 251

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 400 000	5 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Helsingborg

Anders Lindgren
Styrelseledamot

Maria Susanna Thunberg
Styrelseledamot

Michael Oliver Marco Bonalumi
Styrelseledamot

Pär Magnus Winberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Linnéa Gunilla Leyton Bjällö
Revisor