



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad med säte i Borgholm org.nr. 769605-4159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borgholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgholm Byrum 15:1-2		1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2344
Totalt 51 objekt		2344

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 15 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Eriksson	Ordförande	2023-01-01	
Thomas Landin	Ledamot	2023-01-01	2023-05-20
Tore Wallerstedt	Ledamot	2023-05-20	
Ewa Carlsson	Ledamot	2023-05-20	
Charlotte Reberg	Ledamot	2023-01-01	
Morgan Nyberg	Ledamot	2023-05-20	
Kjell Urban Norström	Ledamot	2023-01-01	2023-05-20
Ida Nyberg	Ledamot	2023-01-01	2023-05-20
Tomas Vågberg	Suppleant	2023-05-20	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Eriksson, Charlotte Reberg och Tomas Vågberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tore Wallerstedt, Ewa Carlsson, Charlotte Reberg, Morgan Nyberg och Mats Eriksson.

Revisor har varit: Johan Antonsson från Deloitte AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Roland Karlsson (ordförande) och Pernilla Furugren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20. På stämman deltog 37 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september.

Föreningen har under året löst ett lån på 497 000 kr.

Projekt och aktiviteter 2023

- År 2022 ansökte föreningen om servitut på parkeringen. Ärendet ligger hos Lantmäteriet och är under behandling
- Ett medlemsmöte har genomförts och fem nyhetsbrev har skickats ut
- En årlig städdag hölls 19 maj med gemensamma aktiviteter som korvgrillning och fika. En kortare städdag genomfördes också under hösten
- I juli anordnades en speciell kväll för barn vid poolen
- Arbete med att uppdatera stadgarna har påbörjats
- En styrelsemedlem har varit på möte med Borgholm kommun och Byerums vatten- och avloppssamfällighet där föreningen ingår och har många andelar. Detta för att bevaka eventuella förändringar i framtiden

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Samtliga fönster mot sjösidan har bytts. Även fönster mot vägen i den gamla delen.
2017	LED-belysning har installerats för utebelysning och i gemensamma utrymmen.
2017/2018	Gavel mot söder har fått ny panel och målats.
2018	Litet gemensamt hus på tomten har renoverats. Ny panel, nya fönster och målning.
2020	Installation av fiber
2021	Fyra laddplatser för elbilsaddning har installerats Grävning och dränering utfört längs den norra delen av fastigheten Reparation på en dagvattenledningen utanför bastun Trappor i den gamla delen har renoverats Ventiler och dörrkarmar har byts ut i bastu-och rekreationsutrymmen
2022	Taktvätt av hela fastigheten samt byte av en del takpannor. MSB har placerat en Hesa Fredrik på fastigheten.
2023	Solpaneler installerade och tas i bruk år 2024

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning av poolen samt renovering av pool området
2025	Ny sophantering
2025-2027	Ommålning av fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	266	325	286	303	229
Skuldsättning, kr/kvm	1 818	2 045	2 262	2 266	2 266
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 818	2 045	2 262	2 266	2 266
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	141	146	132	110	117
Årsavgifter, kr/kvm	669	669	649	618	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	99	97	99
Totala intäkter, kr/kvm	690	674	653	634	591
Nettoomsättning, tkr	1 583	1 579	1 529	1 487	1 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	435	358	344	440	288
Soliditet, %	52	49	45	43	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 059 000	0	0	7 059 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	683 389	0	280 711	964 100
S:a bundet eget kapital, kr	7 742 389	0	280 711	8 023 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 090 462	357 531	-280 711	-3 013 642
Årets resultat, kr	357 531	-357 531	435 102	435 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 732 931	0	154 391	-2 578 540
S:a eget kapital, kr	5 009 458	0	435 102	5 444 560

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 328 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 289 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 732 931
Årets resultat, kr	435 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 297 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 289
Balanseras i ny räkning, kr	-2 578 540

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 583 246	1 578 950
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 896	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 616 142	1 578 950
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-698 340	-797 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 235	-196 093
Personalkostnader	Not 6	-28 452	-2 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 656	-163 027
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 044 682	-1 159 442
RÖRELSERESULTAT		571 460	419 508
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 620	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 978	-62 002
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-136 358	-61 977
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		435 102	357 531
ÅRETS RESULTAT		435 102	357 531

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 164 868	8 306 524
Pågående nyanläggningar	Not 9	569 430	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 734 298</u>	<u>8 306 524</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 734 298</u>	<u>8 306 524</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71	200
Övriga fordringar	Not 10	1 067 116	1 703 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 517	84 384
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 077 704</u>	<u>1 788 536</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 13	108 173	181 597
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>108 173</u>	<u>181 597</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 685 878</u>	<u>1 970 133</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 420 176</u>	<u>10 276 658</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 059 000	7 059 000
Fond för yttre underhåll		964 100	683 389
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 023 100</u>	<u>7 742 389</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 013 642	-3 090 462
Årets resultat		435 102	357 531
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 578 541</u>	<u>-2 732 931</u>
Summa eget kapital		<u>5 444 559</u>	<u>5 009 458</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 852 144	1 380 140
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 852 144</u>	<u>1 380 140</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 409 144	3 412 144
Leverantörsskulder		233 020	99 830
Skatteskulder		2 136	2 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	242	848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	478 931	372 102
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 123 473</u>	<u>3 887 060</u>
Summa skulder		<u>4 975 617</u>	<u>5 267 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 420 176</u>	<u>10 276 658</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	571 460	419 508
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	141 656	163 027
	<u>713 116</u>	<u>582 535</u>
Erhållen ränta	8 620	25
Erlagd ränta	-137 444	-61 665
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>584 292</u>	<u>520 895</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 379	56 675
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	231 879	10 657
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	889 550	588 227
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-569 430	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-569 430	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-530 996	-507 894
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-530 996	-507 894
ÅRETS KASSAFLÖDE	-210 876	80 333
Likvida medel vid årets början	1 864 677	1 784 344
Likvida medel vid årets slut	<u>1 653 800</u>	<u>1 864 677</u>
	-210 876	80 333

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	517 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 567 032	1 567 032
Hysesintäkt övrigt	540	540
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 804	2 899
Övriga fakturerade kostnader	7 905	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 965	8 479
	1 583 246	1 578 950
*I årsavgiften ingår vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	32 896	0
	32 896	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 137	-19 746
El	-107 814	-129 096
Vatten	-223 600	-213 200
Renhållning	-20 310	-19 536
TV, bredband, iptelefoni	-13 806	-10 136
Serviceavtal	-6 826	-7 414
Förvaltningskostnader	-48 670	-46 273
Försäkringar	-71 075	-60 162
Fastighetsskatt	-34 707	-34 707
Periodiskt underhåll	-47 289	-241 498
Övriga driftskostnader	-92 106	-15 815
	-698 340	-797 583
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-16 173	-37 478
Underhåll installationer	-20 988	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-183 645
Underhåll mark och utemiljö	-1 534	0
Underhåll övrigt	-8 594	-20 375
	-47 289	-241 498
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 406	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-76 216	-71 494
Kostnader överlåtelse och panter	-1 838	-3 865
Föreningsverksamhet	-2 671	-4 426
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-150	-260
Konsulter	-57 438	-17 500
Förbrukningsinventarier	-7 956	-36 610
Samfällighets- och gemensamanläggning	-7 060	-40 588
Stämma och styrelse	-5 500	-5 225
	-176 235	-196 093

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga personalkostnader	-28 452	-2 738
	-28 452	-2 738
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-138 494	-138 494
Markanläggningar	-3 162	-3 162
Installationer och inventarier	0	-21 371
	-141 656	-163 027

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 000 130	9 000 130			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 208 367	1 208 367			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	63 243	63 243			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 271 740	10 271 740			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-1 942 636	-1 804 142			
Årets avskrivningar byggnader	-138 494	-138 494			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-22 580	-19 418			
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 162	-3 162			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 106 872	-1 965 216			
Utgående redovisat värde	8 164 868	8 306 524			
Redovisade värden byggnader	6 919 000	7 057 494			
Redovisade värden mark	1 208 367	1 208 367			
Redovisade värden markanläggningar	37 501	40 663			
Fastighetsbeteckning:	Byerum 15:1-2				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	9 400 000	2 169 000	11 569 000	11 569 000
		9 400 000	2 169 000	11 569 000	11 569 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 750 000	8 750 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				8 750 000	8 750 000
Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	569 430	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	569 430	0			
Pågående nyanläggningar avser solcellsanläggning. Det planeras vara klart år 2024 till en beräknad utgift av 590 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 25 år.					
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	1 045 627	1 683 079			
Skattekonto	21 489	20 873			
	1 067 116	1 703 952			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	0	71 075			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	3 485	2 352			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 032	10 957			
	10 517	84 384			

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-03	500 000	0
			500 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken			108 173	181 597
			108 173	181 597

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,92%	2024-06-01	891 390	9 144
Stadshypotek AB	0,89%	2024-07-30	488 750	5 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-09-01	1 925 450	19 400
Stadshypotek AB	4,71%	2025-09-01	955 698	9 604
			4 261 288	43 148

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 852 144**

Nästa års amortering av långfristig skuld 29 004

Lån som ska konverteras inom ett år 1 380 140

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 409 144**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,42%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 172 592

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 045 548

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt			242	848
			242	848

	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	15 385	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	232 103	228 119
Upplupna räntekostnader	14 045	6 511
Upplupen revision	17 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	115 398	121 472
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 000	0
	478 931	372 102

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charlotte Reberg

.....
Ewa Carlsson

.....
Mats Eriksson

.....
Morgan Nyberg

.....
Tore Wallerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Antonsson
Deloitte AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad
organisationsnummer 769605-4159**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Johan Antonsson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:01:51



EWA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:33:44



CHARLOTTE REBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:27:54



MORGAN NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 06:28:22



TORE WALLERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:31:57



JOHAN ANTONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:58:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ANTONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:57:48



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.