

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Strandgården
Tylösand

769616-2853

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandgården Tylösand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisor

Per Albinsson, ordförande

Lars-Olof Johansson, ekonomisk förvaltare

Övriga styrelseledamöter:

Åsa Tunroth

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08 på Hotel Tylösand. Styrelsen har haft 14 sammanträden.

Auktoriserad revisor Mats Johansson, MiJ Revision AB, Halmstad

Allmänt om verksamheten

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

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

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

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

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

Föreningen tog i drift en solcellsanläggning under hösten 2020. Från hösten 2020 har även föreningen övergått till IMD-El, innebärande bl.a att föreningen inhandlar all el som förbrukas i fastigheterna och att föreningen fakturerar medlemmarna för deras elförbrukning. Produktionen under 2022 var 24 140kWh, vilket var 11,8% mer än beräknat.

En ny laddstation har installerats under året och därefter har föreningen totalt två stycken.

Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under året utfört reparationer och underhåll för 135 tkr. Ny stenläggning vid räddningsväg. Nya avenbokar har planterats. Fasaderna har tvättats under året. Ventilationsanläggningen i föreningens lokal byttes ut under våren.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare år utfört löpande underhållsåtgärder.

Kommande års underhåll

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har två hypotekslån på sammanlagt 20,0 milj kr kontrakterade på ett år och med en löptid på en månad. Vid årsskiftet 2022 var räntan 3,034 %. Amortering har gjorts under året med 1 000 tkr.

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna har höjts från 1 januari 2023 och återgår då till den ursprungliga avgiften.

Likviditeten är god (ca 1,3 miljon kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 829	1 829	1 864	1 897
Resultat efter finansiella poster	-26	103	-16	201
Soliditet (%)	83	83	82	82
Årsavgifter för bostäder / kvm	473	473	486	498
Räntekostnader för bostäder / kvm	78	42	47	45
Bankskuld för bostäder / kvm	6 260	6 573	6 729	6 886
Energikostnad / kvm	76	90	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 193 248	936 330	1 750 475	103 169	100 983 222
Disposition av föregående års resultat:		107 394	-4 225	-103 169	0
Årets resultat				-25 558	-25 558
Belopp vid årets utgång	98 193 248	1 043 724	1 746 250	-25 558	100 957 664

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 746 250
årets förlust	-25 558
	1 720 692

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	131 412
	1 589 280
	1 720 692

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 829 460	1 828 841
Övriga rörelseintäkter		316 176	348 372
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 145 636	2 177 213
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-859 749	-882 456
Övriga externa kostnader	4	-426 378	-419 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-636 750	-636 749
Summa rörelsekostnader		-1 922 877	-1 938 912
Rörelseresultat		222 759	238 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		696	698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 013	-135 830
Summa finansiella poster		-248 317	-135 132
Resultat efter finansiella poster		-25 558	103 169
Resultat före skatt		-25 558	103 169
Årets resultat		-25 558	103 169

↓

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

119 785 613

120 352 022

Inventarier, verktyg och installationer

6

140 681

211 022

Summa materiella anläggningstillgångar

119 926 294

120 563 044

Summa anläggningstillgångar

119 926 294

120 563 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

9 843

4 466

Övriga fordringar

10 769

27 427

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 199

94 313

Summa kortfristiga fordringar

110 811

126 206

Kassa och bank

Kassa och bank

1 282 442

1 577 331

Summa kassa och bank

1 282 442

1 577 331

Summa omsättningstillgångar

1 393 253

1 703 537

SUMMA TILLGÅNGAR

121 319 547

122 266 581

1

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 193 248

98 193 248

Fond för yttre underhåll

1 043 724

936 330

Summa bundet eget kapital

99 236 972

99 129 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 746 250

1 750 475

Årets resultat

-25 558

103 169

Summa fritt eget kapital

1 720 692

1 853 644

Summa eget kapital

100 957 664

100 983 222

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

19 500 000

20 000 000

Summa långfristiga skulder

19 500 000

20 000 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

500 000

1 000 000

Leverantörsskulder

6 682

4 390

Skatteskulder

0

1 094

Övriga skulder

21 966

21 966

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

333 235

255 909

Summa kortfristiga skulder

861 883

1 283 359

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 319 547

122 266 581

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 År
Inventarier, verktyg och installationer	5 År

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 512 060	1 512 060
Hysesintäkter	317 400	316 781
	1 829 460	1 828 841

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	50 024	48 056
Teknisk förvaltning	204 300	201 336
El/ värme/ vatten	308 960	337 192
Renhållning	66 849	56 981
Fastighetsförsäkring	46 633	45 526
Reparation och underhåll	134 693	93 474
Övriga fastighetskostnader	48 290	99 891
	859 749	882 456

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	54 916	54 071
Revisionsarvode	39 751	37 406
Föreningsomkostnader	37 972	37 728
Förvaltningskostnader LOJ	108 000	105 000
Gemensam TV avgift	185 739	185 502
	426 378	419 707

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	128 281 748	128 281 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 281 748	128 281 748
Ingående avskrivningar	-7 929 726	-7 363 317
Årets avskrivningar	-566 409	-566 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 496 135	-7 929 726
Utgående redovisat värde	119 785 613	120 352 022
Taxeringsvärden byggnader	38 204 000	30 204 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	5 594 000
	43 804 000	35 798 000
Bokfört värde byggnader	104 785 613	105 352 022
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
	119 785 613	120 352 022

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Installation av solpaneler på tak.

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	351 702	351 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 702	351 702
Ingående avskrivningar	-140 680	-70 340
Årets avskrivningar	-70 341	-70 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 021	-140 680
Utgående redovisat värde	140 681	211 022

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 20,0 milj kronor (f.å 21,0 milj) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 500 000	20 000 000
	19 500 000	20 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	500 000	1 000 000
	500 000	1 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Halmstad den 27 mars 2023



Per Albinsson
Ordförande



Åsa Tunroth



Lars-Olof Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2023



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut

som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandgården Tylösand för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Halmstad den 28 mars 2023

Mats Johansson
Auktoriserad revisor