



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Capri med säte i Strömstad org.nr. 716409-4851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Strömstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
STRÖMSTAD KÄLLVIK 1:24	1977-07-01	1977

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Maskiner, inventarier och övriga anläggningar är försäkrade till beräknat anskaffningsvärde. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	Andelshus, 1 780 andelar (upplåtna med bostadsrätt)	4 450
1	Servicehus	700

Totalt 90 objekt

5 150

Husen är 50 kvm i 1 1/2-plan. Bottenvåningen består av allrum, kök och toalett med dusch. Övre plan har hall och två sovrum. Samtliga andelshus har upplåtelseform bostadsrätt.

Totalarea: 80 130 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pekka Heikkinen	Ordförande
Tomas Wetterberg	Ledamot
Ewa Leitzler	Ledamot
Helge Eliassen	Ledamot
Ernst Kvick	Ledamot
Maria Egestål	Ledamot
Melinda Risto Midemalm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pekka Heikkinen, Tomas Wetterberg, Helge Eliassen och Ernst Kvick.

Firman tecknas två i förening av Tomas Wetterberg, Ewa Leitzler, Helge Eliassen, Pekka Heikkinen och Ann-Gunilla Strandberg Simonsson.

Revisorer har varit: Percy Feiff med Katarina Onmalm som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor Martin Holmqvist hos RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning har varit: Leif Ageland (sammankallande), Christer Zachrisson samt Anna Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-11. På stämman deltog 37 st röstberättigade medlemmar (13 st närvarande via Zoom och 1 medlem via fullmakt).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,9%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret.

Årsavgiften har under året varit 5 560 kronor (år 2023 5 350 kronor). Styrelsen har inför år 2025 beslutat om en årsavgift på 5 727 kronor, vilket innebär en höjning med 3 %.

Styrelsens motivering till detta är, förutom att ligga i fas med inflationen, omfattande åtgärder som behöver genomföras de kommande åren. Att en bostadsrättsförening som Brf Capri ständigt följer inflationen med höjning av årsavgift är viktigt för att hålla den standard som våra medlemmar önskar av vår anläggning. Våra hus blir allt äldre och renoveringsbehoven tilltar.

Föreningen har HSB:s underhållsplan och följer denna plan som redovisar fastighetens underhållsbehov och investeringar under en 50 års-period.

Nuvarande totalsumma för underhåll och investeringar i underhållsplanen är 83 723 000 kr vilket fördelas över 50 år, dvs ett genomsnittligt avsättningsbehov om 1 674 460 kr/år. Utgående värde i underhållsfonden 2024-12-31 uppgår till ca 4 596 000 kr och planerad avsättning för 2025 uppgår till 1 493 000 kr och planerat utplock ur fond om 500 000 kr.

Denna reservation till underhållsfonden följer föreningens stadgar.

Styrelsen målsättning är att Brf Capri ska vara en fastighet i gott skick, utvändigt såväl som invändigt. Detta inkluderer alla våra hus för boende såväl som vårt servicehus. En ekonomisk förening av Brf Capris karaktär har i första hand att ta vara på medlemmarnas ekonomiska intressen i sitt andelsägande i Brf Capri. För oss på Capri, med vårt läge nära havet i ett naturreservat, är det av vikt att hålla Capris exteriör i samklang med det natur- och kulturområde vi befinner oss i. Inom ramen för detta ser vi också vikten av att behålla den kulturella särart som Brf Capri är präglad av genom vårt kustnära läge.

Fastighetsbesiktning sker kontinuerligt och redovisas i samband med styrelsens möten. Den senaste genomgången av fastigheten skedde vid mötet på Capri i november 2024. En väsentlig del i vår underhållsarbete är att platschefen på uppdrag av styrelsen kontinuerligt genomför besiktning av föreningens hus, inventarier och andra betydelsefulla tillgångar. Vi konstaterar att flera golv är väldigt slitna, samt att våra altaner har stort behov av upprustning.

När det gäller husens invändiga renovering finns sedan en tid tillbaka en arbetsgrupp inom styrelsen utsedd sedan år 2023. Vid stämman 2024 fick arbetsgruppen av stämman till uppdrag att tillskapa en tydlig handlingsplan för arbetet. Styrelsen kommer anlita extern kompetens med erfarenhet av inredningsdesign, lämpligt för den genuina miljö Brf Capri utgör. Med detta beslut och med tanke på föreningens ekonomi har denna upprustning beslutats att starta senare än tidigare planerat. Arbetet kommer då att genomföras sektion för sektion.

Styrelsen i Brf Capri arbetar ständigt tillsammans med vår personal för att följa våra avtal och kostnader för att på sätt kunna ha en effektiv förvaltning.

En medlemsförmån för våra andelsägare är att kunna hyra föreningens egna andelar till lågt pris, under den så kallade lågsäsongen. Denna förmån anses som positiv och har nyttjats i relativt hög grad också under år 2024. Styrelsen ser detta som en förmån som kommer att kvarstå även under år 2025.

Strandkiosken drevs under sommaren 2024 i egen regi. Vår ambition är att kiosken ska vara öppen varje dag. Men då väder inte alltid är till fördel för strandvistelse, valde vi i år att stänga vid dålig väderlek. För närvarande förs inte någon dialog med eventuella nya entreprenörer, då vi upplevde att sommarens öppethållande med något mindre utbud än tidigare uppskattades av våra andelsägare och strandgäster från andra håll.

Under verksamhetsåret 2022 påbörjade vi en testperiod av att hyra ut cyklar till andelsägare och hyresgäster på Capri. Resultatet av detta var mycket gott och det fanns efter den sommaren önskemål om cyklar även till barn. Under år 2023 hyrdes inte så mycket cyklar ut som efterfrågan tidigare. Även 2024 var ett år med färre uthyrningar av cyklar. Styrelsen menar att det ändå är värt att ha cyklar till uthyrning, men det är sedan sommaren 2024 ett lägre antal cyklar som finns till uthyrning.

Vi har också sedan år 2023 etablerat ett samarbete med kajak- och waterboarduthyraren Kayakomat. Ett av andelsägare och besökare på vår strand uppskattat initiativ. Under år 2024 var det färre uthyrningar, vilket resulterar i att vi framöver kommer att förändra utbudet på vad som kan hyras. Men ser denna möjlighet att hyra kajaker och vattenbräddor som en bra service till våra andelsägare. Hyresmöjligheten kommer att finnas kvar på Capri.

Andra åtgärder som skett under år 2024

- I februari levererades de nya bäddsofforna till alla hus
- Vid parkeringen har vi fått en ny orienteringsskylt om Capri
- Ett lock till poolen vid servicehuset har införskaffats. Detta för att kunna behålla vattnet i poolen under vinterhalvåret, vilket innebär lägre energi- och vattenkostnader
- I lobbyn har vi monterat nya sorteringsbänkar för återlämnande av hyrt linne samt byte av linne som vi hyr när vi är på Capri.
- Servicebyggnaden har fått ett kodlås för andelsägare, som kan användas när receptionen är stängd. Koden till dörren är densamma som koden till nyckelskåpet.
- En ny ramp för bagagekärror har skapats bredvid hus 78, för att det ska bli enklare att nå husraderna längre upp.
- En hållbarhetspolicy har tagits fram och antagits av styrelsen
- En inköpspolicy har tagits fram och antagits av styrelsen

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- Etapp två av tre av arbetet med att byta takpannor på våra hus är genomförd
- De solpaneler som monterats på en del av husen, i samband med att pannor bytts, driftsattes i maj månad.

Årtal	Åtgärd
2021	Tennis- och allaktivitetsplan
2021	Installation av fem laddstolpar
2022	Byte av vattenledning till alla hus
2023	Takbyte påbörjas, solcellsanläggning installeras på några av husen för testkörning samt byte av tak på garaget.
2024	Byte av takpannor etapp två är genomförd och solcellsanläggningen slutbesiktad och satt i drift

Investering - inventarier av större värde

2021	Nya madrasser i alla hus
2022	Nya matsalsmöbler i alla hus
2024	Alla husen har fått nya bäddsoffor

Föreningen utför och planerar utefter gällande underhållsplan följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Observerar att årtalen är enligt underhållsplan. Ändringar i tidsplaner kan ske om andra större oförutsedda utgifter kommer till.

Årtal	Åtgärd
2023-2025	Takreovering och montering av solceller
2025 - 2027	Planering av verandornas reovering
2026 - 2028	Invändig reovering av husen

Ekonomi

Föreningen uppvisar ett resultat på 538 045 kr plus för 2024.

Ränteläget har under året ökat i förhållande till förra året, med villkorsändringar på flera lån under 2024. Vi har en snittränta per bokslutsdatum på 3,50 %, vilket även framgår av not 18. Total låneskuld per 31 december uppgår till 8 946 287 kronor.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2024 höjs till 5 560 kr. Med pågående inflation stiger också priser på de underhållsåtgärder som följer av vår underhållsplan och som är nödvändiga för Capri. Genom detta beslut fortsätter vi att upprätthålla den trygghet för framtida behov som finns av planerat underhåll.

Marknadsföring

Det är viktigt att vi syns och finns med på sociala medier, samt i publikationer som framhäver Norra Bohuslän som intressant ferie och rekreationsboende. Vår hemsida har allt fler besök. Styrelsen inser dock att vi behöver bli ännu bättre på att kommunicera med medlemmar via vår gemensamma medlemssida. För att detta ska fungera hoppas vi att alla medlemmar loggar in på sidan lite då och då, och använder den möjlighet som finns att sända förslag och frågor till styrelsen. Under året har vi varit allt mer aktiva med vår Facebooksida, vi har också många kommentarer på Google-maps där vi kan kommunicera med dem som ger oss kommentarer.

Administration

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts sedan 2013 av HSB Norra Bohuslän, som nu har fusionerats med HSB Nordvästra Götaland och går under namnet HSB Norra Götaland from 2023-02-01. HSB Norra Götaland har sitt säte i Skara.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 134 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1658 och under året har det tillkommit 95 och avgått 98 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1655.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	482	591	432	346	391
Skuldsättning, kr/kvm	1 737	1 811	1 589	1 649	1 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 737	1 811	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	373	398	270	290	256
Årsavgifter, kr/kvm	1 914	1 842	1 794	1 761	1 734
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	2 418	2 372	1 981	2 002	1 801
Nettoomsättning, tkr	12 286	11 984	9 816	9 666	8 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	1 437	580	-206	861
Soliditet, %	78	74	80	78	79

Kassaflödesprognos

Föreningen har i år ett negativt kassaflöde, detta beror till stor del på att föreningen betalat bland annat investering av solceller, takbyte etapp 2 och påbörjat takbyte etapp 3 utan att ta nytt lån trots att lånelöfte för takbyte finns. Det betyder att det negativa kassaflödet är tillfälligt och föreningen har god ekonomi i övrigt.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 581 500	0	0	38 581 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 623 464	0	972 400	4 595 864
S:a bundet eget kapital, kr	42 204 964	0	972 400	43 177 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 001 565	1 436 915	-972 400	-5 537 051
Årets resultat, kr	1 436 915	-1 436 915	538 045	538 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 564 650	0	-434 355	-4 999 006
S:a eget kapital, kr	37 640 314	0	538 045	38 178 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 27 600 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 564 651
Årets resultat, kr	538 045
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 999 006

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 999 006

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 286 149	11 644 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 404	570 926
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 454 553	12 215 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 026 255	-5 105 363
Underhåll enligt plan	Not 5	-27 600	-291 601
Övriga externa kostnader	Not 6	-896 133	-856 638
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 746 196	-2 527 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 915 969	-1 827 892
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 612 153	-10 609 307
RÖRELSERESULTAT		842 400	1 606 125
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112 460	175 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 315	-319 550
Övriga finansiella poster	Not 9	-500	-24 871
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-304 355	-169 210
ÅRETS RESULTAT		538 045	1 436 915

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		538 045	1 436 914
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		27 600	291 601
Överföring till balanserat resultat		-434 355	728 516

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	42 316 513	39 296 121
Inventarier och installationer	Not 11	2 095 382	2 627 659
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 197 109	3 257 006
Summa materiella anläggningstillgångar		45 609 003	45 180 786
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	9 400	9 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 400	9 400
Summa anläggningstillgångar		45 618 403	45 190 186
Omsättningstillgångar			
Lager		69 777	65 459
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		89 540	58 350
Avräkningskonto HSB		1 260 915	1 391 043
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	96 238	288 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	185 463	251 462
Summa kortfristiga fordringar		1 632 156	1 989 298
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa		15 147	10 312
Bank	Not 17	1 807 820	1 431 902
Summa kassa och bank		1 822 967	1 442 214
Summa omsättningstillgångar		3 524 900	4 996 971
SUMMA TILLGÅNGAR		49 143 303	50 187 157

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 581 500	38 581 500
Fond för yttre underhåll	4 595 864	3 623 464
Summa bundet eget kapital	43 177 364	42 204 964
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 537 051	-6 001 565
Årets resultat	538 045	1 436 915
Summa ansamlad förlust	-4 999 006	-4 564 650
Summa eget kapital	38 178 358	37 640 314
Avsättningar	4 400	4 400
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 946 287	9 325 775
Leverantörsskulder	1 292 322	2 387 632
Aktuell skatteskuld	Not 19	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	192 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	529 311
Summa kortfristiga skulder	10 960 545	12 542 443
Summa skulder	10 960 545	12 542 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 143 303	50 187 157

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	842 400	1 606 125
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 915 969	1 827 892
	<u>2 758 370</u>	<u>3 434 017</u>
Erhållen ränta	112 460	175 211
Erlagd ränta	-416 315	-319 550
Övriga poster	-500	-24 871
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 454 014</u>	<u>3 264 807</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-4 318	-14 459
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	227 014	-329 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-8 361 256	9 366 626
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-5 684 546</u>	<u>12 287 332</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 344 187	-4 665 646
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 344 187</u>	<u>-4 665 646</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	6 779 358	-6 016 650
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>6 779 358</u>	<u>-6 016 650</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 249 374	1 605 036
Likvida medel vid årets början	4 333 257	2 728 221
Likvida medel vid årets slut	3 083 882	4 333 257
	<u>-1 249 374</u>	<u>1 605 036</u>

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 857 911	9 485 476
Årsavgiftsbortfall bostäder	-472 392	-502 886
Hysesintäkter egna andelar samt rum & lägenhet	584 659	368 502
Hysesintäkt lokaler	12 411	39 000
Försäljning kiosk/reception	500 104	289 008
Förmedlings- & administrationsavgifter	0	257 162
Avbeställningsskydd	21 804	22 752
Parkeringsavgifter	214 447	222 099
Båtuthyrning	80 544	65 168
Tennis	49 173	54 697
Minigolf	20 792	20 650
Kajakuthyrning	40 397	35 342
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	50 843	8 820
Cykeluthyrning	5 640	6 960
Tvätt, lakan och städ	1 229 122	1 163 736
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	52 936	77 922
Övriga primära intäkter och ersättningar	37 759	30 098
	12 286 149	11 644 506
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	804	10 258
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	86 000	221 080
Övrigt, elstöd m.m.	81 600	339 588
	168 404	570 926
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 220 857	-575 406
El	-1 332 729	-1 522 642
Vatten	-587 957	-527 483
Renhållning	-169 308	-135 156
Bevakningskostnader	-70 923	-76 008
TV, bredband, iptelefoni	-73 876	-47 656
Obligatoriska besiktningar	-2 740	0
Serviceavtal	-47 001	-41 872
Förvaltningskostnader	-115 963	-151 274
Försäkringar	-135 432	-130 632
Fastighetsskatt	-438 884	-466 258
Övriga driftskostnader	-128 460	-60 823
Båtar	-85 306	-29 781
Varuinköp	-277 840	-138 567
Lakan, tvätt och städ	-1 237 652	-1 050 569
Tennis	-4 999	-7 239
Cykel och kayakomat	-96 330	-143 999
	-6 026 255	-5 105 363
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-3 240
Underhåll övrigt	-27 600	-288 361
	-27 600	-291 601

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-68 305	-66 616
Övriga förvaltningskostnader	-311 370	-306 108
Föreningsverksamhet	-834	0
Kontorsutrustning och -material	-39 154	-59 399
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-56 748	-42 119
Förbrukningsinventarier	-85 409	-31 197
Medlemsavgifter	0	-5 152
Vägavgift	-52 278	-41 822
Stämman och styrelse	-36 701	-38 117
Hyra och leasing	-39 247	-22 134
Datorkostnader och serviceavtal	-206 087	-243 974
	-896 133	-856 638
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-327 625	-335 575
Löner för anställda	-1 643 923	-1 526 596
Vicevärdsarvode	-3 000	0
Övriga arvoden	0	-30 588
Övriga personalkostnader	-79 601	-78 453
Revisionsarvode	-13 650	-13 583
Sociala avgifter	-672 638	-543 018
Uttagsskatt	0	0
Utbildning	-5 760	0
	-2 746 196	-2 527 813
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 264 463	-1 148 833
Markanläggningar	-119 229	-119 229
Installationer och inventarier	-532 277	-559 830
	-1 915 969	-1 827 892
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift m.m.	-500	-24 871
	-500	-24 871

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 029 303	50 620 663
Takbyte etapp 2 och solcellsanläggning	4 404 084	0
Årets investering byggnader	0	1 408 640
Ingående anskaffningsvärde mark	228 000	228 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 570 012	2 570 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 231 398	54 827 314

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 680 266	-12 531 433
Årets avskrivningar byggnader	-1 264 463	-1 148 833
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 850 927	-1 731 698
Årets avskrivningar markanläggningar	-119 229	-119 229
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 914 885	-15 531 194

Utgående redovisat värde

42 316 513

39 296 121

Redovisade värden byggnader	41 488 658	38 349 036
Redovisade värden mark	228 000	228 000
Redovisade värden markanläggningar	599 856	719 084

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	26 433 000	28 619 000	55 052 000	58 701 000
Bostäder hyreshus		0	0	0	0
Lokaler	1978	2 079 000	521 000	2 600 000	2 600 000
		28 512 000	29 140 000	57 652 000	61 301 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	7 926 372	7 926 372
Utgående anskaffningsvärden	7 926 372	7 926 372
Ingående avskrivningar	-5 298 713	-4 738 883
Årets avskrivningar	-532 277	-559 830
Utgående avskrivningar	-5 830 991	-5 298 713
Utgående redovisat värde	2 095 382	2 627 659

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 257 006	0
Årets Investering, takbyte etapp 2 och solceller	0	3 257 006
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 059 897	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 197 109	3 257 006

Pågående takbyte etapp 3 och avloppsbrunnar.
Planeras klart 2025.

	2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Depositioner	9 400	9 400		
	9 400	9 400		
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	7 270	4 266		
Övrig skattefordran	26 279	0		
Övriga kortfristiga fordringar	62 689	284 177		
	96 238	288 443		
Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetald försäkring	105 185	98 472		
Upplupna ränteintäkter	0	71 916		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 278	81 074		
	185 463	251 462		
Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0	500 000		
Placering HSB 6 mån	0	1 000 000		
	0	1 500 000		
Not 17 BANK				
Swedbank och kassa	1 807 820	1 431 902		
	1 807 820	1 431 902		
Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab Autogiro	3,42%	2025-03-28	312 500	125 000
Spintab Autogiro	3,42%	2025-03-28	412 500	75 000
Spintab Autogiro	3,40%	2025-03-28	1 975 000	100 000
Spintab Autogiro	3,42%	2025-02-28	2 517 971	57 804
Swedbank Hypotek AB	3,83%	2025-01-28	1 062 441	21 684
Swedbank Hypotek AB	3,49%	2025-02-28	415 875	0
Swedbank Hypotek AB	3,49%	2025-03-28	2 250 000	0
			8 946 287	379 488
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				8 946 287
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 946 287
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 517 952
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 048 847
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 19 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld			0	142 973
			0	142 973

	2024-12-31	2023-12-31
Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	132 114
Personalens källskatt	75 270	55 250
Arbetsgivaravgifter	73 967	62 152
Övriga kortfristiga skulder	43 388	23 006
	192 625	272 522
Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	2 701	2 701
Upplupen semesterskuld	119 590	146 285
Upplupna sociala avgifter	37 140	45 528
Upplupna räntekostnader	17 864	31 712
Upplupen revision	0	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 016	167 314
	529 311	413 541

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ernst Kwick

Ewa Leitzler

Helge Eliassen

Maria Egestål

Melinda Risto Midemalm

Pekka Heikkinen
Ordförande

Tomas Wetterberg

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

Percy Feiff

Revisor vald av föreningsstämman

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS WETTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 6d9235b2320164[...]495e12eadebb3

IP: 78.67.xxx.xxx

2025-04-24 14:01:06 UTC



PEKKA HEIKKINEN

Styrelseledamot

Serienummer: 9a3097a881e5d1[...]6b19ed3867948

IP: 195.198.xxx.xxx

2025-04-24 14:37:35 UTC



Ernst Erik Sigfrid Kwick

Styrelseledamot

Serienummer: 5b2d08c9d36e3f[...]b97209b49e474

IP: 82.196.xxx.xxx

2025-04-24 14:56:40 UTC



Maria Karolina Egestål

Styrelseledamot

Serienummer: 67fdc7b94bcb49[...]939a5b2ae0963

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-24 16:33:08 UTC



Eliassen, Helge

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2531772

IP: 171.23.xxx.xxx

2025-04-25 11:31:36 UTC



Eva Maria Leitzler

Styrelseledamot

Serienummer: 5a1c7513c53889[...]1c1fecf006105

IP: 83.255.xxx.xxx

2025-04-26 06:59:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MELINDA RISTO MIDEMALM

Styrelseledamot

Serienummer: 68c2190bf50923[...]601e16f19777d

IP: 193.15.xxx.xxx

2025-04-28 13:52:12 UTC



Percy Rudolf Feiff

Revisor

Serienummer: 07a19df589def4[...]d3511309088fc

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-04-28 16:16:01 UTC



Martin Nils Rune Holmqvist

Revisor

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-04-28 18:10:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.