



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad med säte i Borgholm org.nr. 769605-4159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borgholm Byerum 15:1-2		1982

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan i Borgholm kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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	2022-01-01	
Thomas Landin	Ledamot	2022-01-01	
Jan Widman	Ledamot	2022-01-01	2022-01-18
Charlotte Reberg	Ledamot	2022-01-01	
Urban Norström	Ledamot	2022-01-01	
Ida Nyberg	Ledamot	2022-01-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ida Nyberg, Urban Norström, Thomas Landin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Landin, Jan Widman, Charlotte Reberg, Mats Eriksson, Kjell Urban Norström, Ida Nyberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28 på Hornsjöns pensionat i Binnerbäck. På stämman deltog 30 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes per 2022-01-01 med 3%. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften ytterligare per 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2021.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats och stämts av under året. Föreningen har avtal med HSB Sydost om en aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning, det sistnämnda vartannat år.

Under år 2022 har ett lån på 490 000kr hos Handelsbanken lösts.

Projekt och underhåll 2022

De stora projekt som genomförts under året 2022 följer underhållsplanen.

- Ventilationen har anpassats efter säsong, efter inrådan av en OVK inspektör.
- Nya trädgårdsmöbler från Severins i Kalmar har införskaffats till altanen utanför den lilla kiosken.
- Styrelsen har under högsäsong haft en växlingskassa tillgänglig för mynt till tvättmaskiner och bastu.
- Länsstyrelsens krisberedsskapsenhet i Kalmar har placerat utomhusvarningen "Hesa Fredrik" på vårt hus eftersom vi är en av de högsta byggnaderna i området. Vi får en ersättning på 2 500 kronor om året för detta. Utomhusvarningen "Hesa Fredrik" testas fyra gånger per år, den första helgfria måndagen i månaderna, klockan 15.00. Mars, juni, september och december.
- Styrelsen har deltagit i möten hos samfällighetsföreningarna för vatten, avlopp och väg. Styrelsemedlemmen Urban Norström representerar Byerum Strandbad i föreningarna.
- Laddstolparna som installerades föregående år har tagits i bruk. Elva lägenheter har köpt taggar för att kunna använda laddstolparna.
- Ett stort arbete med att arkivera och strukturera all äldre och mycket viktig information från pärmar till digitalt i HSB portalen pågår. Allt för att framtida styrelse- och föreningsarbete ska bli mer lätthanterligt.
- Städdagen genomfördes den 27 maj. Cirka 35 medlemmar deltog och stora uppgifter kunde genomföras. Föreningen räknar med en besparing på kostnader för 30 000 – 40 000 kronor i och med städdagen.
- Föreningen har haft två medlemsmöten under 2022, ett i samband med stämman och ett den första oktober. Båda på Hornsjöns pensionat.
- Två nyhetsbrev samt flera extra informationsbrev har skickats ut under 2022.

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 elbilsladdning har installerats Grävning och dränering utförd 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.

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

- Offerter på solcellsanläggning har tagits in
- Poolen ska få ny elcentral och ny belysning
- En plan för målning av fastigheten ska läggas upp
- Cykelförråd ska bli större och friköpta utrymmen i gamla delen ska utredas
- Tegelpannor på taket ska bytas ut

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	325	286	303	229	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 045	2 262	2 266	2 266	2 266
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	146	132	110	117	118
Driftskostnad, kr/kvm	340	316	258	220	500
Årsavgifter, kr/kvm	669	649	618	589	545
Totala intäkter, kr/kvm	674	653	634	591	552
Nettoomsättning, tkr	1 579	1 529	1 487	1 386	1 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	344	440	288	-431
Soliditet, %	49	45	43	40	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	585 887	0	97 502	683 389
S:a bundet eget kapital, kr	7 644 887	0	97 502	7 742 389
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 336 794	343 834	-97 502	-3 090 462
Årets resultat, kr	343 834	-343 834	357 531	357 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 992 960	0	260 029	-2 732 931
S:a eget kapital, kr	4 651 927	0	357 531	5 009 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 339 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 498 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	-2 992 960
Årets resultat, kr	357 531
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 635 429

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 498
Balanseras i ny räkning, kr	-2 732 931

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 950	1 528 872
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 578 950	1 528 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-797 583	-740 028
Övriga externa kostnader	Not 4	-196 093	-199 345
Personalkostnader	Not 5	-2 738	-12 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-163 027	-165 214
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 159 442	-1 117 434
RÖRELSERESULTAT		419 508	411 438
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 002	-67 979
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-61 977	-67 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		357 531	343 834
ÅRETS RESULTAT		357 531	343 834

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 306 524	8 448 180
Inventarier och installationer	Not 8	0	21 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 306 524</u>	<u>8 469 551</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 306 524</u>	<u>8 469 551</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	100
Övriga fordringar	Not 9	1 703 952	1 700 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 384	136 884
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 788 536</u>	<u>1 837 900</u>
Kassa och bank	Not 11	181 597	108 575
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>181 597</u>	<u>108 575</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 970 133</u>	<u>1 946 475</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 276 658</u>	<u>10 416 027</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 059 000	7 059 000
Fond för yttre underhåll		683 389	585 887
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 742 389</u>	<u>7 644 887</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 090 462	-3 336 794
Årets resultat		357 531	343 834
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 732 931</u>	<u>-2 992 960</u>
Summa eget kapital		<u>5 009 458</u>	<u>4 651 927</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 380 140	4 294 784
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 380 140</u>	<u>4 294 784</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 412 144	1 005 394
Leverantörsskulder		99 830	88 785
Skatteskulder		2 136	1 224
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	848	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	372 102	373 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 887 060</u>	<u>1 469 316</u>
Summa skulder		<u>5 267 200</u>	<u>5 764 100</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 276 658</u>	<u>10 416 027</u>

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).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 567 032	1 521 396
Hysesintäkt övrigt	540	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 899	1 190
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 479	6 286
	1 578 950	1 528 872
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 746	-61 901
El	-129 096	-95 836
Vatten	-213 200	-213 200
Renhållning	-19 536	-22 514
TV, bredband, iptelefoni	-10 136	-7 500
Obligatoriska besiktningar	0	-5 894
Serviceavtal	-7 414	-4 981
Förvaltningskostnader	-46 273	-52 736
Försäkringar	-60 162	-68 535
Fastighetsskatt	-34 707	-32 307
Periodiskt underhåll	-241 498	-160 898
Övriga driftskostnader	-15 815	-13 728
	-797 583	-740 028
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-37 478	-21 815
Underhåll installationer	0	-33 294
Underhåll huskropp utvändigt	-183 645	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-105 789
Underhåll övrigt	-20 375	0
	-241 498	-160 898
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 125	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-71 494	-70 552
Kostnader överlåtelse och panter	-3 865	-1 190
Föreningsverksamhet	-4 426	-2 765
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-260	-5 263
Konsulter	-17 500	0
Förbrukningsinventarier	-36 610	-3 090
Samfällighets- och gemensamanläggning	-40 588	-41 485
Stämma och styrelse	-5 225	0
Arrende, hyra, leasing	0	-60 500
	-196 093	-199 345
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga personalkostnader	-2 738	-12 846
	-2 738	-12 846
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-138 494	-138 495
Markanläggningar	-3 162	-3 162
Installationer och inventarier	-21 371	-23 557
	-163 027	-165 214

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 000 130	8 959 542
Årets investering byggnader	0	40 588
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	-1 804 142	-1 665 647
Årets avskrivningar byggnader	-138 494	-138 495
Ingående avskrivningar markanläggningar	-19 418	-16 256
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 162	-3 162
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 965 216	-1 823 560

Utgående redovisat värde**8 306 524 8 448 180**

Redovisade värden byggnader	7 057 494	7 195 988
Redovisade värden mark	1 208 367	1 208 367
Redovisade värden markanläggningar	40 663	43 825

Fastighetsbeteckning: Byerum 15:1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1982	9 400 000	2 169 000	11 569 000	10 769 000
		9 400 000	2 169 000	11 569 000	10 769 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 750 000	8 750 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 750 000	8 750 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	592 642	708 128
Årets försäljning, utrangering	0	-115 486
Utgående anskaffningsvärden	592 642	592 642

Ingående avskrivningar	-571 271	-663 200
Årets avskrivningar	-21 371	-23 557
Årets försäljning, utrangering	0	115 486
Utgående avskrivningar	-592 642	-571 271

Utgående redovisat värde**0 21 371**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 683 079	1 675 769
Skattekonto	20 873	0
Övriga fordringar	0	25 147
	1 703 952	1 700 916

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	71 075	68 083
Förutbetald kabel-TV och bredband	2 352	1 053
Upplupen intäkt bidrag till laddstolpar	0	60 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 957	7 748
	84 384	136 884
Not 11 KASSA OCH BANK		
Handelsbanken	181 597	108 575
	181 597	108 575
Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Belopp	
Stadshypotek AB	0,92%	2023-03-01
	1 940 000	0
Stadshypotek AB	0,92%	2024-06-01
	900 534	9 144
Stadshypotek AB	0,89%	2024-07-30
	493 750	5 000
Stadshypotek AB	3,57%	2023-03-01
	497 500	0
Stadshypotek AB	1,75%	2023-04-30
	960 500	0
	4 792 284	14 144
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 380 140
Nästa års amortering av långfristig skuld		14 144
Lån som ska konverteras inom ett år		3 398 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		3 412 144
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		56 576
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		4 721 564
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	848	0
	848	0

	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	228 119	229 034
Upplupna räntekostnader	6 511	6 174
Upplupen revision	16 000	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	121 472	122 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	800
	372 102	373 913

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charlotte Reberg

.....
Ida Nyberg

.....
Kjell Urban Norström

.....
Mats Eriksson

.....
Thomas Landin

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

Deloitte AB
Johan Antonsson

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:38:09



THOMAS LANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:58:28



CHARLOTTE REBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:25:22



KJELL URBAN NORSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:43:27



IDA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 22:15:45



JOHAN ANTONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:00:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Byerum Strandbad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ANTONSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:01:45



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.