

Årsredovisning

2018-01-01--2018-12-31

Brf Strandsnäckan 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Tisdag 21 maj kl 17.30

Plats: Östra Stations Café

- 1) Val av ordförande vid föreningsstämman och stämмоordförandes val av protokollförare
- 2) Godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två justeringsmän
- 4) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
- 7) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 8) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöten
- 9) Fråga om arvode till styrelseledamöten och revisorerna
- 10) Beslut om antalet styrelseledamöten och styrelsesuppleanter som ska väljas
- 11) Val av styrelseledamöten och eventuella styrelsesuppleanter
- 12) Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
- 13) Val av valberedning
- 14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Förvaltningsberättelsen

Beloppen i årsrevisningen anges i svenska kronor om inte annat anges

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan i begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-20. Började som förening 2016-06-01.

Nuvarande stadgar registrerades 2014-09-20

Årets resultat 76 kr är betydligt högre än fjolårets minus 655095 kr p g a att det gjorts betydligt mindre underhåll under året.

Årets räntekostnaderna är ungefär lika stort som föregående år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Umeå Hunden 9 i Umeå kommun som byggdes 1940. Adressen är Scharinsvägen 17 A-D.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total boyta</u>	<u>Total tomtareal</u>
9	bostadsrätter	500	
1	hyresrätt	<u>91</u>	
		591	891

Årets taxeringsvärde	6856000
Föregående års taxeringsvärde	6856000

Fastigheten har 4 bilplatser med carport och ytterligare 5 platser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under året utfört reparationer för 19961 kr och planerat underhåll för 47744 kr

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Upprustning fasad o skorsten	2017	649852
Säkerhetsdörrar	2017	33650
Postboxar	2017	7210
Spis hyreslägenhet	2017	5549

Årets utförda underhåll

Renovering hyreslägenhet 2018 47744

Planerat underhåll

Fönster 2019 300000 beräknad belopp
Balkongdörrar 2019 150000 beräknat belopp

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 573 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2018-01-01 då den höjdes med 5%. Styrelsen har beslutat i smaband med budgetarbetet för 2019 att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2019.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 70015 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet 70091 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 4289495 kr
Under året har föreningen amorterat 5315 kr

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi som skiljer sig från den normala verksamheten.

Styrelsen

Ordinarie ledamöten	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t o m stämma
Martin Ristare	Ordförande	Stämman	2019
Torbjörn Eriksson	Kassör	Stämman	2019
Lena Sylwan	Sekreterare	Stämman	2019
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	Mandat t o m stämma
Terese Backström		Stämman	2019
Peter Ristola		Stämman	2019
Fredrik Töyrä		Stämman	2019
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t o m stämma
Axelina Boström	Revisor	Stämman	2019
Revisorsuppleant		Utsedd av	Mandat t o m stämma
Philip Ottosson		Stämman	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöten, två i förening

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3

Årets avgående medlemmar uppgår till 3

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 1 överlåtelse skett

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	415266	376942
Resultat efter finansiella poster	76	-655096
Avsättning underhåll (kr/kvm)	102	102
Soliditet (%)	61	61
Likviditet (%)	983	962
Årsavgift per kvm bostadsyta	573	535
Driftskostnader per kvm	383	1437
Ränta per kvm	117	117

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter/ hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet

Soliditet: eget kapital delat i balansomslutning / betalningsförmåga på lång sikt / bra värde är över 25%

Likviditet: omsättningstillgångar delat i kortfristiga skulder / betalningsförmåga på kort sikt / bra värde är över 200%

Förändring i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	UH fond	BR	Årets resultat
Belopp årets början	7507300	20570	-122410	-655096
Disposition enligt stämma			-655096	655096
Avsättning underhållsfond		60000	-60000	
Uttag underhållsfond		-47744	47744	
Årets resultat				76
Vid årets slut	7507300	32826	-789762	76

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-777506
Årets resultat	76
Årets fondavsättning enligt budget	-60000
Årets utnyttjande av underhållsfond	47744
Summa	-789686

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning **-789686**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	415266	376942
Övriga rörelseintäkter	3	19779	0
Summa rörelseintäkter		435045	376942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-226127	-847866
Övriga externa kostnader	5	-69277	-44813
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-365420	-962694
Rörelseresultat		69625	-585752
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-69549	-69344
Summa finansiella poster		-69549	-69344
Resultat efter finansella poster		76	-655096
Årets resultat		76	-655096

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10268841	10338856
Summa materiella anläggningstillgångar		10268841	10338856
Summa anläggningstillgångar		10268841	10338856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		350	11500
Övriga fordringar	9	-2	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2745	4548
Summa kortfristiga fordringar		3093	16145
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	849448	763624
Summa kassa och bank		849448	763624
Summa omsättningstillgångar		852541	779769
SUMMA TILLGÅNGAR		11121382	11118625

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7507300	7507300
Fond för yttre underhåll		32826	20570
Summa bundet kapital		7540126	7527870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-789762	-122410
Årets resultat		76	-655096
Summa fritt eget kapital		-789686	-777506
Summa eget kapital		6750440	6750364
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4284180	4287174
Summa långfristiga skulder		4284180	4287174
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	13	5315	9602
Leverantörsskulder	14	19463	12875
Skatteskulder		13370	13150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	48614	45460
Summa kortfristiga skulder		86762	81087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11121382	11118625

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgång	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	100

Mark avskrivs inte

Noter

Not 2 Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	286500	267434
Hyror, bostäder	89400	80243
Hyror, p-platser	30830	22629
Avgift, andrahandsuthyrning	6036	6636
Överlåtelseavgift	1138	0
Pantsättningsavgift	1365	0
Öresutjämning	-3	0
Summa nettoomsättning	415266	376942

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	19779	0
Summa övriga rörelseintäkter	19779	0

Not 4 Driftskostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Reparationer (vattenskada)	-19960,8	-1397
Underhåll	-47744	-696261
Fastighetsel	-13111	-19574
Fjärrvärme	-83013	-75417
Vatten och avlopp	-29242	-30420
Avfallshantering	-9647	-4216
Sotning	0	-5580
Fastighetsförsäkring	-10040	-3248
Fastighetsavgift	-13370	-13150
Summa Driftskostnader	-226127	-849263

Not 5 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-1395	0
Förbrukningsmaterial	-1412	0
Hyrbilskostnad	-696	0
Postbefordran	-179	-70
Redovisningstjänster	-52769	-28724
Bankkostnader	-1414	-1329
Tillsynsavgifter myndigheter	0	-2770
Övriga externa kostnader	-900	-10
Arvoden	-10513	-10513
Summa övriga externa kostnader	-69277	-43416

Noter

Not 6 Avskrivningar	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015
Not 7 Finansiella poster	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-69306	-69344
Dröjsmålsränta	-241	0
Räntekostnad skatter och avgifter	-2	0
Summa finansiella poster	-69549	-69344
Not 8 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-111144	-41129
Summa ackumulerade avskrivningar	-111144	-41129
Årets avskrivningar	2018-12-31	2017-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-181159	-111144
Restvärde enligt plan vid årets slut	10268841	10338856
Varav		
Byggnad	6820341	6890356
Mark	3448500	3448500
Taxeringsvärde	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	4597000	4597000
Mark	2259000	2259000

Noter

Not 9 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	-2	0
Summa Övriga fordringar	-2	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2745	4547
Summa förutbetalda kostnader	2745	4547

Not 11 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	849448	1354029
Summa kassa och bank	849448	1354029

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	4289495	4294810
Nästa års amortering	-5315	-7636
Långfristig skuld vid årets slut	4284180	4287174

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Swedbank	1,11	2019-02-28	1298432	1297249
Swedbank	2,35	2021-05-19	1498189	1496823
Swedbank	1,45	2020-05-15	1498189	1495423
Summa			4294810	4289495

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5315 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21260 Kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	5315	7636
Övriga kortfristiga skulder	0	1966
Summa Övriga skulder kreditinstitut	5315	9602

Not 14 Leverantörsskuld	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	19463	12875
Summa Leverantörsskulder	19463	12875

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	1315	906
Upplupna fjärrvärmekostnader	10776	10926
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	36523	33628
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48614	45460

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-

Martin Ristare

Torbjörn Eriksson

Lena Sylwan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Axelina Boström