

Årsredovisning

2019-01-01--2019-12-31

Brf Strandsnäckan 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Onsdag 27 maj kl 17.00

Plats: Innergården Scharinsvägen 17

- 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 årsreovisningen 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 bostadsrättsförening.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2014-09-20

Årets resultat minus 301 960 kr är betydligt lägre än fjolårets 76 kr p g a att det gjorts betydligt mer underhåll under året.

Årets räntekostnaderna är något högre än 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 8988000

Föregående års taxeringsvärde 6856000

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord.

Det ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

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 41881 kr och planerat underhåll för 349473 kr

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Upprustning fasad o skorsten	2017	649852
Säkerhetsdörrar	2017	33650
Renovering hyreslägenhet	2018	47744
Årets utförda underhåll		
Fönster o Balkongdörrar	2019	312894
Byte termostater	2019	36579
Planerat underhåll		
Fönster o Balkongdörrar	2020	188579

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 602 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2019-01-01 då den höjdes med 5%. Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2020 att höja årsavgiften med 3% från och med 1 april 2020.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har kostnadstäckning för fastighetens drift samt amorteringar och avsättning till underhåll

I resultatet ingår avskrivningar med 70015 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet -231945 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 4283882 kr
Under året har föreningen amorterat 5682 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	T o m stämma
Martin Ristare	Ordförande	Stämman	2020
Torbjörn Eriksson	Kassör	Stämman	2020
Terese Backström	Sekreterare	Stämman	2020
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	T o m stämma
Peter Ristola		Stämman	2020
Philip Ottosson		Stämman	2020
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Lars Boström	Revisor	Stämman	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3

Årets avgående medlemmar uppgår till 2

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett (1 gåva)

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

Förändring likvida medel

	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	849448	763624
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	480477	435045
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar (kundfordringar, skattekonto)	0	13052
Ökning långfristiga skulder (lån)	0	0
Ökning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader)	33502	5675
	513979	453772
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-637246	-295405
Finansiella kostnader	-75176	-69549
Ökning av materiella tillgångar (försäljning bostadsrätt)	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar (kundfordringar, förutbetalad kostn)	-32625	0
Minskning av långfristiga skulder	-5980	-2994
	-751027	-367948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	612400	849448
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-237048	85824

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	437682	415266	376942
Resultat efter finansiella poster	-301960	76	-655096
Avsättning underhåll (kr/kvm)	102	102	102
Soliditet (%)	59	61	61
Likviditet (%)	539	983	962
Årsavgift per kvm bostadsyta	602	573	535
Driftskostnader per kvm*(utan underhåll)	321	316	303
Ränta per kvm	127	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%

* hyreslägenhet ej inräknad i kvm

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp årets utgång	Uttag UH	Förändring	Stämmans beslut	Belopp årets ingång
Inbetalda insatser	7507300				7507300
Fond för yttre underhåll	0	-92826	60000		32826
S:a bundet eget kapital	7507300		-32826		7540126
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-756860		32826		-789686
Årets resultat	-301960		-301960		
S:a ansamlad förlust	-1058820		-269134		-789686
S:a eget kapital	6448480		-301960		6750440

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-789686
Årets resultat	-301960
Årets fondavsättning enligt budget	-60000
Årets utnyttjande av underhållsfond	92826
Summa	-1058820

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera till ny räkning **-1058820**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	437682	415266
Övriga rörelseintäkter	3	42795	19779
Summa rörelseintäkter		480477	435045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-552205	-226128
Övriga externa kostnader	5	-85041	-69277
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-707261	-365420
Rörelseresultat		-226784	69625
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-75176	-69549
Summa finansiella poster		-75176	-69549
Resultat efter finansiella poster		-301960	76
Årets resultat		-301960	76

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10198826	10268841
Summa materiella anläggningstillgångar		10198826	10268841
Summa anläggningstillgångar		10198826	10268841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	15112	350
Skattekonto	9	13370	-2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7236	2745
Summa kortfristiga fordringar		35718	3093
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	612400	849448
Summa kassa och bank		612400	849448
Summa omsättningstillgångar		648118	852541
SUMMA TILLGÅNGAR		10846944	11121382

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7507300	7507300
Fond för yttre underhåll		0	32826
Summa bundet kapital		7507300	7540126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-756860	-789762
Årets resultat		-301960	76
Summa fritt eget kapital		-1058820	-789686
Summa eget kapital		6448480	6750440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4278200	4284180
Summa långfristiga skulder		4278200	4284180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	13	5682	5315
Leverantörsskulder	14	41024	19463
Skatteskulder		27140	13370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	46418	48614
Summa kortfristiga skulder		120264	86762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10846944	11121382

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

Not 2 Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	300840	286500
Hyror, bostäder	91200	89400
Hyror, p-platser	37055	30830
Avgift, andrahandsuthyrning	5797	6036
Överlåtelseavgift	2324	1138
Pantsättningsavgift	465	1365
Öresutjämning	1	-3
Summa nettoomsättning	437682	415266

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	42795	19779
Summa övriga rörelseintäkter	42795	19779

Noter

Not 4 Driftskostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Reparationer	0	-1135
Reparationer (vattenskada)	-41881	-18825
Underhåll	-349473	-47744
Fastighetsel	-13575	-13111
Fjärrvärme	-81380	-83013
Vatten och avlopp	-33262	-29242
Avfallshantering	-9467	-9647
Sotning	0	0
Fastighetsförsäkring	-9397	-10040
Fastighetsavgift	-13770	-13370
Summa Driftskostnader	-552205	-226127

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsinventarier	-6173	0
Program	-2132	-1395
Förbrukningsmaterial	-4072	-1412
Kostnader arbetsmaskiner	-388	0
Frakter	-88	0
Hyrbilskostnad	0	-696
Datakommunikation	-564	0
Postbefordran	0	-179
Redovisningstjänster	-44660	-52769
Konsultarvoden	-7535	0
Bankkostnader	-1599	-1414
Föreningavgifter	-3840	0
Övriga externa kostnader	-849	-900
Arvoden	-13141	-10513
Summa övriga externa kostnader	-85041	-69277

Noter

Not 6 Avskrivningar	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015
Not 7 Finansiella poster	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-75085	-69306
Dröjsmålsränta	-1	-241
Räntekostnad skatter och avgifter	-90	-2
Summa finansiella poster	-75176	-69549
Not 8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-181159	-111144
Summa ackumulerade avskrivningar	-181159	-111144
Årets avskrivningar	2018-12-31	2018-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-251174	-181159
Restvärde enligt plan vid årets slut	10198826	10268841
Varav		
Byggnad	6750326	6820341
Mark	3448500	3448500
Taxeringsvärde	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	5600000	4597000
Mark	<u>3388000</u>	<u>2259000</u>
	8988000	6856000

Noter

Not 9 Fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	15112	350
Skattekonto	13370	-2
Summa fordringar	28482	348

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7236	2745
Summa förutbetalda kostnader	7236	2745

Not 11 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	612400	849448
Summa kassa och bank	612400	849448

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4283882	4294810
Nästa års amortering	-5682	-5315
Långfristig skuld vid årets slut	4278200	4289495

Långgivare	Ränta	Bunden till	Utg skuld	Utg skuld
Swedbank	1,56	2021-05-31	1295943	1298432
Swedbank	2,35	2021-05-19	1495316	1498189
Swedbank	1,45	2020-05-15	1492623	1498189
Summa			4283882	4294810

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 682 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 4 255 42 kr

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	5682	5315
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Summa Övriga skulder kreditinstitut	5682	5315

Not 14 Leverantörsskuld	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	41024	19463
Summa Leverantörsskulder	41024	19463

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	1138	1315
Upplupna fjärrvärmekostnader	9150	10776
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	36130	36523
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46418	48614

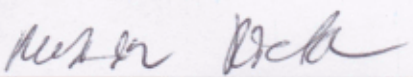
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

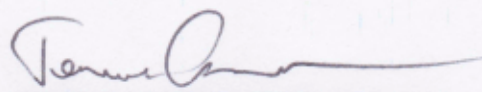
Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

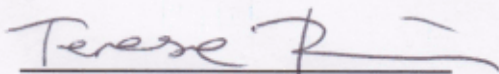
Umeå 2020-05-11



Martin Ristare



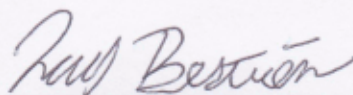
Torbjörn Eriksson



Terese Bäckström

BÄCKSTRÖM

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-12



Lars Boström

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Strandsnäckan

Organisationsnummer 769628-7726

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Strandsnäckan

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2020-05-12

Lars Boström

