

Årsredovisning

2020-01-01--2020-12-31

Brf Strandsnäckan 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Torsdag 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 165 959 kr är något högre än fjolårets minus 301 959 kr p g a att det gjorts mindre 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 8988000

Fastigheten har 4 bilplatser med carport och ytterligare 6 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 4829 kr och planerat underhåll för 213097 kr. Reparation bestod mest av färg till trapphus.

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
Fönster o Balkongdörrar	2020	188579
Byte wc och cirkulationspump	2020	24518

Planerat underhåll

Inget större planerat underhåll för år 2021

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 615 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2020-04-01 då den höjdes med 3%. 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 -95944 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 4277877 kr
Under året har föreningen amorterat 6005 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	2022
Torbjörn Eriksson	(utflyttad 201201)	Stämman	2021
Urban Arnelo		Stämman	2022
Saga Harström		Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	T o m stämma
Lena Sylwan (ersätter Torbjörn)	Stämman	2021
Jimmy Nilsson	Stämman	2021

Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Lars Boström	Revisor	Stämman	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7

Årets avgående medlemmar uppgår till 7

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 5 överlåtelse skett (1 gåva)

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

Förändring likvida medel

	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	612400	849449
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	444880	480477
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar (kundfordringar, skattekonto)	31082	0
Ökning långfristiga skulder (lån)	0	0
Ökning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader)	0	33502
	475962	513979
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-456174	-637246
Finansiella kostnader	-84650	-75176
Ökning av materiella tillgångar (försäljning bostadsrätt)	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar (kundfordringar, förutbetalad kostn)	0	-32626
Minskning av kortfristiga skulder	-33542	0
Minskning av långfristiga skulder	-6328	-5980
	-580694	-751028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	507668	612400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-104732	-237049

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2019	2018
Nettoomsättning	444880	437682	415266
Resultat efter finansiella poster	-165959	-301960	76
Avsättning underhåll (kr/kvm*)	100	120	120
Likviditet (%)	591	539	962
Årsavgift per kvm* bostadsyta	615	602	532
Driftskostnader per kvm*(utan underhåll)	317	322	332
Ränta per kvm*	169	150	138

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

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	-50000	50000		0
S:a bundet eget kapital	7507300		0		7507300
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-1058820		0		-756860
Årets resultat	-165959		-165959		-301960
S:a ansamlad förlust	-1224779		-165959		-1058820
S:a eget kapital	6282521		-165959		6448480

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1058820
Årets resultat	-165959
Årets fondavsättning enligt budget	-50000
Årets utnyttjande av underhållsfond	50000
Summa	-1224779

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning **-1224779**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	444880	437682
Övriga rörelseintäkter	3	0	42795
Summa rörelseintäkter		444880	480477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-371618	-552205
Övriga externa kostnader	5	-84557	-85041
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-526189	-707261
Rörelseresultat		-81309	-226784
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-84650	-75176
Summa finansiella poster		-84650	-75176
Resultat efter finansella poster		-165959	-301960
Årets resultat		-165959	-301960

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10128811	10198826
Summa materiella anläggningstillgångar		10128811	10198826
Summa anläggningstillgångar		10128811	10198826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	400	15112
Skattekonto	9	0	13370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4236	7236
Summa kortfristiga fordringar		4636	35718
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	507668	612400
Summa kassa och bank		507668	612400
Summa omsättningstillgångar		512304	648118
SUMMA TILLGÅNGAR		10641115	10846944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7507300	7507300
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet kapital		7507300	7507300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1058820	-756860
Årets resultat		-165959	-301960
Summa fritt eget kapital		-1224779	-1058820
Summa eget kapital		6282521	6448480
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4271872	4278200
Summa långfristiga skulder		4271872	4278200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	0	41024
Övriga kortfristiga skulder	14	41364	32822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	45358	46418
Summa kortfristiga skulder		86722	120264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10641115	10846944

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	307608	300840
Hyror, bostäder	91293	91200
Hyror, p-platser	38650	37055
Avgift, andrahandsuthyrning	0	5797
Överlåtelseavgift	5910	2324
Pantsättningsavgift	1419	465
Öresutjämning	0	1
Summa nettoomsättning	444880	437682

Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	0	42795
Summa övriga rörelseintäkter	0	42795

Noter

Not 4 Driftskostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Reparationer	-4829	0
Reparationer (vattenskada)	0	-41881
Underhåll	-213097	-349473
Fastighetsel	-9902	-13575
Fjärrvärme	-70081	-81380
Vatten och avlopp	-35120	-33262
Avfallshantering	-10219	-9467
Sotning	-2280	0
Fastighetsförsäkring	-11800	-9397
Fastighetsavgift	-14290	-13770
Summa Driftskostnader	-371618	-552205

Not 5 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förbrukningsinventarier	0	-6173
Program	-2608	-2132
Förbrukningsmaterial	-2416	-4072
Kostnader arbetsmaskiner	0	-388
Frakter	0	-88
Annonsering	-180	0
Kontorsmaterial	-257	0
Datakommunikation	-1109	-564
Redovisningstjänster	-50242	-44660
Konsultarvoden	-1559	-7535
Bankkostnader	-1123	-1599
Föreningavgifter	-3910	-3840
Övriga externa kostnader	-1440	-849
Arvoden	-19713	-13141
Summa övriga externa kostnader	-84557	-85041

Noter

Not 6 Avskrivningar	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015

Not 7 Finansiella poster	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-84650	-75085
Dröjsmålsränta	0	-1
Räntekostnad skatter och avgifter	0	-90
Summa finansiella poster	-84650	-75176

Not 8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-251174	-181159
Summa ackumulerade avskrivningar	-251174	-181159

Årets avskrivningar	2020-12-31	2019-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-321189	-251174
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	10128811	10198826
---	-----------------	-----------------

Varav

Byggnad	6680311	6750326
Mark	3448500	3448500

Taxeringsvärde	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	5600000	5600000
Mark	3388000	3388000
	8988000	8988000

Noter

Not 9 Fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	400	15112
Skattekonto	0	13370
Summa fordringar	400	28482

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4236	7236
Summa förutbetalda kostnader	4236	7236

Not 11 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	507668	612400
Summa kassa och bank	507668	612400

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4277877	4283882
Nästa års amortering	-6005	-5682
Långfristig skuld vid årets slut	4271872	4278200

Långgivare	Ränta	Bunden till	Utg skuld	Utg skuld
Swedbank	1,40	2021-05-31	1294501	1295943
Swedbank	2,35	2021-05-19	1493653	1495316
Swedbank	1,40	2022-05-18	1489723	1492623
Summa			4277877	4283882

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 6 005 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 4 247 852 kr

Not 13 Leverantörsskuld	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	0	41024
Summa Leverantörsskulder	0	41024

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	6005	5682
Skatteskuld	28060	27140
Upplupna räntekostnader	7299	0
Summa Övriga kortfristiga skulder	41364	32822

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	882	1138
Upplupna fjärrvärmekostnader	8827	9150
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	35649	36130
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45358	46418

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-04-

Martin Ristare

Lena Sylwan
(ersätter Torbjörn Eriksson avflyttad
1 december 2020)

Saga Harström

Urban Arnelo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-

Lars Boström

