

# Årsredovisning

2021-01-01--2021-12-31

**Brf Strandsnäcken 769628-7726**



# Dagordning

## Årsstämma Brf Strandsnäcken

**Datum: Måndag 30 maj kl 17.00**

**Plats: Teams**

- 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 bostadsrättsförening.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2014-09-20

Årets resultat 32003 kr är bättre än fjolårets -165960 kr pga att det gjorts mindre underhåll under året samt bundit om två lån med lägre ränta.

Under året har det tagits fram en underhållsplan där det framgår att föreningen bör avsätta 60 tkr/ år efter engångsinsättning av överskott försäljning hyresrätt.

## 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 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 6950 kr och planerat underhåll för 34651 kr. Reparation bestod mest av färg till trapphus.

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Fasad, skorsten, säkerhetsdörrar	2017	683502
Renovering hyreslägenhet	2018	47744
Fönster, balkongdörrar, termostat	2019	349473
Fönster, balkongdörrar, cirkulationspump	2020	213097
<b>Årets utförda underhåll</b>		
OVK besiktning	2021	19250
Åtgärder OVK o rökkanaler	2021	15401

### Planerat underhåll

Inget större planerat underhåll för år 2022

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 634 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2021-04-01 då den höjdes med 3%. Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2022 att höja årsavgiften med 2% från och med 1 april 2022.

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 102018 kr  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 4277877 kr  
Under året har föreningen amorterat -7371 kr

Efter räkenskapets utgång har hyreslägenheten sålts så ingår i bostadsrättsföreningen från och med april 2022.

## Styrelsen

<b>Ordinarie ledamöten</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>T o m stämma</b>
Martin Ristare	Ordförande	Stämman	2022
Lena Sylwan		Stämman	2023
Urban Arnelo		Stämman	2022
Petter Tillberg		Stämman	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>T o m stämma</b>
Saga Harström	Stämman	2022
Erika Forsell	Stämman	2022

<b>Ordinarie revisor</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>T o m stämma</b>
Lars Boström	Revisor	Stämman	2022

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 1

Årets avgående medlemmar uppgår till 1

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 1 överlåtelse skett.

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

<b>Förändring likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>507668</b>	<b>612400</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	442015	444880
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar (kundfordringar, skattekonto)	0	31082
Ökning långfristiga skulder (lån)	0	0
Ökning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader)	48123	0
	<b>490138</b>	<b>475962</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-281758	-456175
Finansiella kostnader	-58239	-84650
Ökning av materiella tillgångar (försäljning bostadsrätt)	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar (kundfordringar, förutbetalad kostn)	-17217	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	-33541
Minskning av långfristiga skulder	-9766	-6328
	<b>-366980</b>	<b>-580694</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT</b>	<b>630826</b>	<b>507668</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>123158</b>	<b>-104732</b>

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	442015	444880	437682
Resultat efter finansiella poster	32003	-165960	-301960
Avsättning underhåll (kr/kvm*)	100	100	120
Likviditet (%)	484	591	539
Årsavgift per kvm* bostadsyta	634	615	602
Driftskostnader per kvm*(utan underhåll)	311	317	322
Ränta per kvm*	116	169	150

**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	Reservering fond	Belopp årets ingång
Inbetalda insatser	7507300				7507300
Fond för yttre underhåll	15349	-34651		50000	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7522649</b>				<b>7507300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat	-1240128		0		-1058820
Årets resultat	32003		32003		-165959
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1208125</b>		<b>32003</b>		<b>-1224779</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6314524</b>		<b>32003</b>		<b>6282521</b>

## Resultatdisposition

### Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1240128
Årets resultat	32003
Årets fondavsättning enligt budget	-50000
Årets utnyttjande av underhållsfond	34651
<b>Summa</b>	<b>-1223474</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

**Att balansera till ny räkning** **-1223474**

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	442015	444880
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>442015</b>	<b>444880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-190062	-371618
Övriga externa kostnader	5	-91695	-84557
Avskrivningar	6	-70015	-70015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-351773</b>	<b>-526190</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90242</b>	<b>-81310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-58239	-84650
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-58239</b>	<b>-84650</b>
<b>Resultat efter finansella poster</b>		<b>32003</b>	<b>-165960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32003</b>	<b>-165960</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	10058796	10128811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10058796</b>	<b>10128811</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10058796</b>	<b>10128811</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	2787	400
Skattekonto	9	14342	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4724	4236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21853</b>	<b>4636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	630826	507668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>630826</b>	<b>507668,09</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>652679</b>	<b>512304</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10711475</b>	<b>10641115</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7507300	7507300
Fond för yttre underhåll		15349	0
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>7522649</b>	<b>7507300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1240128	-1058820
Årets resultat		32003	-165959
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1208125</b>	<b>-1224779</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6314524</b>	<b>6282521</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>12</b>	4262106	4271872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4262106</b>	<b>4271872</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	<b>13</b>	42672	0
Övriga kortfristiga skulder	<b>14</b>	42313	41364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>15</b>	49860	45358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134845</b>	<b>86722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10711475</b>	<b>10641115</b>

## 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	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	316830	307608
Hyror, bostäder	92679	91293
Hyror, p-platser	31323	38650
Avgift, andrahandsuthyrning	0	0
Överlåtelseavgift	1190	5910
Pantsättningsavgift	0	1419
Öresutjämning	-7	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>442015</b>	<b>444880</b>

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	0	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Reparationer	-6950	-4829
Reparationer (vattenskada)	0	0
Underhåll	-34651	-213097
Fastighetsel	-11138	-9902
Fjärrvärme	-70608	-70081
Vatten och avlopp	-28227	-35120
Avfallshantering	-9674	-10219
Sotning	0	-2280
Fastighetsförsäkring	-14224	-11800
Fastighetsavgift	-14590	-14290
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-190062</b>	<b>-371618</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-2956	-2608
Förbrukningsmaterial	-1154	-2416
Kostnader arbetsmaskiner	-339	0
Frakter	0	0
Annonsering	-180	-180
Kontorsmaterial	0	-257
Datakommunikation	-1109	-1109
Redovisningstjänster	-48301	-50242
Konsultarvoden	-19875	-1559
Bankkostnader	-3765	-1123
Föreningavgifter	0	-3910
Övriga externa kostnader	-875	-1440
Arvoden	-13142	-19713
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-91695</b>	<b>-84557</b>

## Noter

<b>Not 6 Avskrivningar</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-70015</b>	<b>-70015</b>

<b>Not 7 Finansiella poster</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader fastighetslån	-58081	-84650
Dröjsmålsränta	0	0
Räntekostnad skatter och avgifter	-158	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-58239</b>	<b>-84650</b>

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10450000</b>	<b>10450000</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-321189	-251174
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-321189</b>	<b>-251174</b>

<b>Årets avskrivningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-70015</b>	<b>-70015</b>

<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-391204</b>	<b>-321189</b>
--	----------------	----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10058796</b>	<b>10128811</b>
---	-----------------	-----------------

<b>Varav</b>		
Byggnad	6610296	6680311
Mark	3448500	3448500

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Byggnad	5600000	5600000
Mark	<u>3388000</u>	<u>3388000</u>
	<b>8988000</b>	<b>8988000</b>

## Noter

<b>Not 9 Fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kundfordringar	2787	400
Skattekonto	14342	0
<b>Summa fordringar</b>	<b>17129</b>	<b>400</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	4724	4236
<b>Summa förutbetalda kostnader</b>	<b>4724</b>	<b>4236</b>

<b>Not 11 Kassa och bank</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bankmedel	630826	507668
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>630826</b>	<b>507668</b>

<b>Not 12 Övriga skulder kreditinstitut</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Inteckningslån	4270506	4277877
Nästa års amortering	-8400	-6005
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4262106</b>	<b>4271872</b>

<b>Långgivare</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bunden till</b>	<b>Ing skuld</b>	<b>Utg skuld</b>
Nordea	1,40	2021-05-31	1294501	0
Nordea	2,35	2021-05-19	1493653	0
Swedbank	0,93	2024-05-19	0	2783783
Nordea	1,40	2022-05-18	1489723	1486723
<b>Summa</b>			<b>4277877</b>	<b>4270506</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 8400 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 4 228 506 kr

<b>Not 13 Leverantörsskuld</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Leverantörsskulder	42672	0
<b>Summa Leverantörsskulder</b>	<b>42672</b>	<b>0</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder	8400	6005
Skatteskuld	28880	28060
Upplupna räntekostnader	5033	7299
<b>Summa Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>42313</b>	<b>41364</b>

## Noter

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna elkostnader	1329	882
Upplupna fjärrvärmekostnader	10673	8827
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	37858	35649
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>49860</b>	<b>45358</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

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

### Styrelsens underskrifter

Umeå 2022-05-

\_\_\_\_\_  
Martin Ristare

\_\_\_\_\_  
Lena Sylwan

\_\_\_\_\_  
Urban Arnelo

\_\_\_\_\_  
Petter Tillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-

\_\_\_\_\_  
Lars Boström



