

Årsredovisning

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

Brf Strandsnäcken 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Torsdag 25 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 60105 kr är bättre än fjolårets 32003 kr pga att det gjorts mindre underhåll under året samt amorterat av lån så mindre 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>
10	bostadsrätter	591	891

Årets taxeringsvärde	10271000
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 16526 kr och planerat underhåll för 22602 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
OVK besiktning	2021	19250
Åtgärder OVK o rökkanaler	2021	15401
Årets utförda underhåll		
Byte tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	2022	22602

Planerat underhåll 2023

Planerat att byta ytterdörrar nedre plan ca 80000
Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 618 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2022-04-01 då den höjdes med 2%. Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2023 att inte höja årsavgiften fr o m 1/1 2023.

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 130120 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 4270506 kr
Under året har föreningen amorterat 1492123 kr

Hyreslägenheten såldes i april 2022 så nu är samtliga lägenheter i föreningen bostadsrätter.

Styrelsen

Ordinarie ledamöten	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Urban Arnelo	Ordförande	Stämman	2024
Lena Sylwan		Stämman	2023
Martin Ristare		Stämman	2024
Petter Tillberg		Stämman	2023
Klara Lundholm		Stämman	2024

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	T o m stämma
Erika Forsell	Stämman	2023

Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Arvid Östlund	Revisor	Stämman	2023

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 2

Årets avgående medlemmar uppgår till 0

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 1 överlåtelse skett.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förändring likvida medel

	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	630826	507668
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	447280	442015
Finansiella intäkter	2650000	0
Minskning kortfristiga fordringar (kundfordringar, skattekonto)	22310	0
Ökning långfristiga skulder (lån)	0	0
Ökning kortfristiga skulder (skatteskuld, upplupna kostnader)	0	48123
	3119590	490138
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-283121	-281758
Finansiella kostnader	-34039	-58239
Ökning av materiella tillgångar (försäljning bostadsrätt)	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar (kundfordringar, förutbetalad kostn)	0	-17217
Minskning av kortfristiga skulder	-43306	0
Minskning av långfristiga skulder	-1489123	-9766
	-1849589	-366980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	1900827	630826
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1270001	123158

Brf Strandsnäckan 769628-7726

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	447280	442015	444880
Resultat efter finansiella poster	60105	32003	-165960
Avsättning underhåll (kr/kvm*)	100	100	100
Likviditet (%)	1967	484	591
Årsavgift per kvm* bostadsyta	618	634	615
Driftskostnader per kvm*(utan underhåll)	278	311	317
Ränta per kvm*	57	116	169

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%

* tidigare hyreslägenhet inräknad i kvm fr o m 2022

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp årets utgång	Uttag UH	Förändring	Reservering fond	Belopp årets ingång
Inbetalda insatser	8781300				7507300
Fond för yttre underhåll	42747	-22602		50000	15349
S:a bundet eget kapital	8824047				7522649
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-1235523		0		-1240128
Upplåtelseavgift	1376000				
Årets resultat	60105		28101		32003
S:a ansamlad förlust	200582		28101		-1208125
S:a eget kapital	9024629		28101		6314524

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1235523
Upplåtelseavgift (del av såld lägenhet)	1376000
Årets resultat	60105
Årets fondavsättning enligt budget	-50000
Årets utnyttjande av underhållsfond	22602
Summa	173184

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning **173184**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	447280	442015
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		447280	442015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-186741	-190063
Övriga externa kostnader	5	-96381	-91695
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-353136	-351773
Rörelseresultat		94144	90242
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-34039	-58239
Summa finansiella poster		-34039	-58239
Resultat efter finansella poster		60105	32003
Årets resultat		60105	32003

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9988781	10058796
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och värdepapper		100000	0
Summa anläggningstillgångar		10088781	10058796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	500	2787
Skattekonto	9	-6155	14342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5198	4724
Summa kortfristiga fordringar		-457	21853
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1800827	630826
Summa kassa och bank		1800827	630826
Summa omsättningstillgångar		1800370	652679
SUMMA TILLGÅNGAR		11889151	10711475

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8781300	7507300
Fond för yttre underhåll		42747	15349
Summa bundet kapital		8824047	7522649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1235523	-1240128
Upplåtelseavgift		1376000	0
Årets resultat		60105	32003
Summa fritt eget kapital		200582	-1208125
Summa eget kapital		9024629	6314524
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2772983	4262106
Summa långfristiga skulder		2772983	4262106
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	19122	42672
Övriga kortfristiga skulder	14	22869	42313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	49548	49860
Summa kortfristiga skulder		91539	134845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11889151	10711475

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	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	365349	316830
Hyror, bostäder	23256	92679
Hyror, p-platser	55785	31323
Avgift, andrahandsuthyrning	1206	0
Överlåtelseavgift	1208	1190
Pantsättningsavgift	483	0
Öresutjämning	-7	-7
Summa nettoomsättning	447280	442015

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	0	0
Summa övriga rörelseintäkter	0	0

Noter

Not 4 Driftskostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Reparationer	-16526	-6950
Reparationer (vattenskada)	0	0
Underhåll	-22602	-34651
Fastighetsel	-11836	-11138
Fjärrvärme	-65950	-70608
Vatten och avlopp	-29796	-28227
Avfallshantering	-9810	-9674
Sotning	0	0
Fastighetsförsäkring	-15121	-14224
Fastighetsavgift	-15100	-14590
Summa Driftskostnader	-186741	-190062

Not 5 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-3534	-2956
Förbrukningsmaterial	-1267	-1153
Kostnader arbetsmaskiner	0	-339
Frakter	0	0
Annonsering	-180	-180
Kontorsmaterial	-104	0
Datakommunikation	-1109	-1109
Postbefordran	-55	0
Redovisningstjänster	-33972	-48301
Konsultarvoden	-33706	-19875
Bankkostnader	-2042	-3765
Föreningavgifter	0	0
Övriga externa kostnader	-7270	-875
Arvoden	-13142	-13142
Summa övriga externa kostnader	-96381	-91695

Noter

Not 6 Avskrivningar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015

Not 7 Finansiella poster	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-33784	-58081
Dröjsmålsränta	-188	0
Räntekostnad skatter och avgifter	-67	-158
Summa finansiella poster	-34039	-58239

Not 8 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-391204	-321189
Summa ackumulerade avskrivningar	-391204	-321189

Årets avskrivningar	2022-12-31	2021-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-461219	-391204
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	9988781	10058796
---	----------------	-----------------

Varav		
Byggnad	6540281	6610296
Mark	3448500	3448500

Taxeringsvärde	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	6600000	5600000
Mark	<u>3671000</u>	<u>3388000</u>
	10271000	8988000

Noter

Not 9 Fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	500	2787
Skattekonto	-6155	14342
Summa fordringar	-5655	17129

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5198	4724
Summa förutbetalda kostnader	5198	4724

Not 11 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	400827	630826
Fasträntekonto	1400000	0
Summa kassa och bank	1800827	630826

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	2778383	4270506
Nästa års amortering	-5400	-8400
Långfristig skuld vid årets slut	2772983	4262106

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Nordea	1,40	2021-05-31	0	0
Nordea	2,35	2021-05-19	0	0
Swedbank	0,93	2024-05-19	2783783	2778383
Nordea	1,40	2022-05-18	1486723	0
Summa			4270506	2778383

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5400 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 2751383 kr

Not 13 Leverantörsskuld	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	19122	42672
Summa Leverantörsskulder	19122	42672

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	5400	8400
Skatteskuld	15100	28880
Upplupna räntekostnader	2369	5033
Summa Övriga kortfristiga skulder	22869	42313

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	1916	1329
Upplupna fjärrvärmekostnader	10433	10673
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	37199	37858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49548	49860

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2023-05-

Urban Arnelo

Martin Ristare

Lena Sylwan

Petter Tillberg

Klara Lundholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-

Arvid Östlund



