

Årsredovisning

2023-01-01--2023-12-31

Brf Strandsnäcken 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Måndag 27 maj kl 18.00

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

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Allmänt om verksamheten.....	1
Fastighetsavgifter.....	1
Teknisk status.....	2
Ekonomi.....	2
Styrelse.....	3
Medlemsinformation.....	3
Kassaflödesanalys	3
Flerårsöversikt.....	4
Förändring eget kapital.....	4
Resultatdisposition.....	4
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Tillgångar.....	6
Eget kapital och skulder.....	7
Noter.....	8
Revisionsberättelse.....	Bilaga 1

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 -183925 kr är sämre än fjolårets 60105 kr pga att det gjorts mer underhåll under året.

Under år 2022 har det tagits fram en underhållsplan där det framgår att föreningen bör avsätta 50 tkr/ år efter engångsinsättning av överskott försäljning hyresrätt. om föreningen täcker kostnaden avskrivningen på 70 tkr också.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är en äkta förening som äger fastigheten Umeå Hunden 9 med tillhörande mark 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	10271000

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 32774 kr och planerat underhåll för 245227 kr.

Reparationer var filmining avlopp, lagning fönsterkarm och termografering.

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
Byte tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	2022	22602

Årets utförda underhåll

Ytter dörrar (3st)	2023	87133
Armaturer	2023	10651
Radiatorer sovrum, vindslgh	2023	46669
Stambyte (inkl flytt radiatorer mm)	2023	100774

Planerat underhåll 2024

Asfaltering av framsida

Isolering balkongdörrar

Besiktning tak

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 644 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2022-04-01 då den höjdes med 2%.

Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2024 att inte höja årsavgiften fr o m 1/1 2024.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 70015 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet -113910 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 2772983 kr
Under året har föreningen amorterat 5400 kr

Styrelsen

Ordinarie ledamöten	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Urban Arnelo	Ordförande	Stämman	2024
Martin Ristare		Stämman	2024
Petter Tillberg		Stämman	2025
Klara Lundholm		Stämman	2024
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	T o m stämma
Erika Forssell		Stämman	2024
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Aina Norén Selberg	Revisor	Stämman	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4

Årets avgående medlemmar uppgår till 4

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Kassaflödesanalys

	2033	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1900827	630826
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-183925	60105
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde (avskrivningar)	70015	70015
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-113910	130120
Kassaflöde från förändring rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-7840	2287
Förändring av kortfristiga fordringar	-29352	20023
Förändring av leverantörsskulder	95978	-23550
Förändring av kortfristiga skulder	16574	-19756
Kassaflöde från löpande verksamhet	75360	-20996
Investeringsverksamhet		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	2650000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	2650000
Finansieringsverksamhet		
Uptagna lån	0	0
Amortering av lån	-5400	-1489123
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5400	-1489123
Årets kassaflöde	-43950	1270001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	1856877	1900827

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	443778	447280	442015	444880
Avsättning underhåll (kr/kvm*)	100	100	100	100
Sparande (kr/kvm)	222	258		
Kassalikviditet (%)	925	2076	484	591
Årsavgift (kr/kvm*)	644	634	634	615
Årsavgifternas andel av intäkt (%)	86	82		
Driftskostnader (kr/kvm*)	347	311	311	317
Ränta (kr/kvm)*	44	116	116	169
Räntekänslighet (%)	5,9	7,6		
Skuldsättning (kr/Kvm)**	4692	4701		
Skuldsättning (kr/Kvm)***	4692	4701		
Energikostnad (kr/Kvm)	202	179		

* tidigare hyreslägenhet inräknad i kvm fr o m 2022

** yta upplåten med bostadsrätt - 1077 kvm

*** yta upplåten med bostadsrätt plus annan uthyrd yta (ej -platser) - finns ingen lokalyta som hyrs ut

Förändring i eget kapital

	Medlems insats	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp årets ingång	10157300	42747	-1235523	60105	9024629
Omföring föregående års resultat			60105	-60105	0
Avsättning underhåll		50000	-50000		0
lanspråktaget underhåll		-92747	92747		0
Årets resultat				-183925	-183925
Belopp årets utgång	10157300	0	-1132671	-183925	8840704

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1175418
Årets resultat	-183925
Årets fondavsättning enligt budget	-50000
Årets utnyttjande av underhållsfond	92747

Summa -1316596

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning -1316596

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	443778	447280
Övriga rörelseintäkter	3	176929	0
Summa rörelseintäkter		620707	447280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-685691	-186741
Övriga externa kostnader	5	-64239	-96381
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-819945	-353137
Rörelseresultat		-199238	94143
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	42467	0
Räntekostnader		-27154	-34038
Summa finansiella poster		15313	-34038
Resultat efter finansiella poster		-183925	60105
Årets resultat		-183925	60105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9918766	9988781
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och värdepapper		598766	100000
Summa anläggningstillgångar		10517532	10088781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	8340	500
Skattekonto	9	15361	-6155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13610	5198
Summa kortfristiga fordringar		37311	-457
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1258112	1800827
Summa kassa och bank		1258112	1800827
Summa omsättningstillgångar		1295423	1800370
SUMMA TILLGÅNGAR		11812955	11889151

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8781300	8781300
Fond för yttre underhåll		0	42747
Summa bundet kapital		8781300	8824047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1132671	-1235523
Upplåtelseavgift		1376000	1376000
Årets resultat		-183925	60105
Summa fritt eget kapital		59404	200582
Summa eget kapital		8840704	9024629
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2767583	2772983
Summa långfristiga skulder		2767583	2772983
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	115677	19122
Övriga kortfristiga skulder	14	38754	22869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	50237	49548
Summa kortfristiga skulder		204668	91539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11812955	11889151

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		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr): Rörelsens huvudintäkt, sidointäkter i normala verksamheten

Avsättning underhåll (kr/kvm): Årlig avsättning underhåll delat med boyta

Sparande (kr/kvm): Årets resultat justerat med intäkt som inte är normalt avskrivningar och kostnadsförd planerat underhåll delat med boytan

Högt >301, måttligt 201-300, lågt 200-120, mycket lågt < 120

Kassalikviditet (%): Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgift (kr/kvm): Årsavgift bostäder delat med boytan

Årsavgifternas andel intäkt (%): Årsavgiften bostäder delat med totala nettoomsättningen

Driftskostnad (kr/kvm): Totala driftskostnaden delat med boytan

Ränta (kr/kvm): Totala räntan långfrista lån delat med boytan

Räntekänslighet (%): Hur stor höjning av årsavgifter bostäder om långfristigt lån höjs 1 %

Tar ej hänsyn till lån har rörligt eller bunden ränta. Låg <5%, Normal 5-9%, Hög 9-15%

Skuldsättning (kr/kvm) boyta: Totalt långfristigt lån delat med boytan

Skuldsättning (kr/kvm) total areal: Totalt långfristigt lån delat med övrig uthyrd yta ex lokal

Energikostnad (kr/kvm): El-, värme-och vattenkostnad delat med boytan.

Normalt 200 kr/kvm

Not 2 Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	380748	365349
Hyrer, bostäder	0	23256
Hyrer, p-platser	56900	55785
Avgift, andrahandsuthyrning	4296	1206
Överlåtelseavgift	1312	1208
Pantsättningsavgift	525	483
Öresutjämning	-3	-7
Summa nettoomsättning	443778	447280

*I årsavgiften ingår årsavgift bostäder, värme, varm -och kallvatten.

Eget avtal tecknas för kabel TV, internet, hushållsel och försäkring

Noter

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättning vattenskada	176689	0
Övriga rörelseintäkter	240	0
Summa övriga rörelseintäkter	176929	0

Not 4 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-32774	-16526
Reparationer (vattenskada)	-176629	0
Underhåll	-245227	-22602
Fastighetsel	-11338	-11836
Fjärrvärme	-75439	-65950
Vatten och avlopp	-32450	-29796
Avfallshantering	-13989	-9810
Sotning	-6755	0
Snöröjning	-58618	0
Fastighetsförsäkring	-16582	-15121
Fastighetsavgift	-15890	-15100
Summa Driftskostnader	-685691	-186741

Not 5 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-3686	-3534
Förbrukningsmaterial	-4683	-1267
Kostnader arbetsmaskiner	0	0
Frakter	0	0
Annonsering	0	-180
Kontorsmaterial	-70	-104
Datakommunikation	-1209	-1109
Postbefordran	0	-55
Redovisningstjänster	-38581	-33972
Konsultarvoden	-13360	-33706
Bankkostnader	-2650	-2042
Föreningavgifter	0	0
Övriga externa kostnader	0	-7270
Arvoden	0	-13142
Summa övriga externa kostnader	-64239	-96381

Noter

Not 6 Avskrivningar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015
Not 7 Finansiella poster	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	39070	14
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	3236	0
Skattefria ränteintäkter	161	0
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	-1234	0
Räntekostnader fastighetslån	-25815	-33783
Dröjsmålsränta	0	-188
Räntekostnad skatter och avgifter	-105	-81
Summa finansiella poster	15313	-34038
Not 8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-461219	-391204
Summa ackumulerade avskrivningar	-461219	-391204
Årets avskrivningar	2023-12-31	2022-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-531234	-461219
Restvärde enligt plan vid årets slut	9918766	9988781
Varav		
Byggnad	6470266	6540281
Mark	3448500	3448500
Taxeringsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	6600000	6600000
Mark	<u>3671000</u>	<u>3671000</u>
	10271000	10271000

Noter

Not 9 Fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	8340	500
Skattekonto	15361	-6155
Summa fordringar	23701	-5655

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5693	5198
Övrigt	7917	0
Summa förutbetalda kostnader	13610	5198

Not 11 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	258112	400827
Fasträntekonto	1000000	1400000
Summa kassa och bank	1258112	1800827

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2772983	2778383
Nästa års amortering	-5400	-5400
Långfristig skuld vid årets slut	2767583	2772983

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Swedbank	0,93	2024-05-19	2778383	2772983
Summa			2778383	2772983

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 2 745 983 kr

Not 13 Leverantörsskuld	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	115677	19122
Summa Leverantörsskulder	115677	19122

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	5400	5400
Skatteskuld	30990	15100
Upplupna räntekostnader	2364	2369
Summa Övriga kortfristiga skulder	38754	22869

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	1437	1916
Upplupna fjärrvärmekostnader	12303	10433
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	36497	37199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50237	49548

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2024-05-26



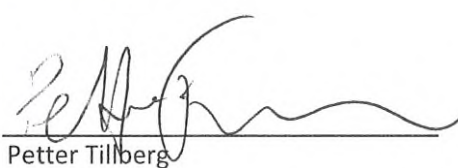
Urban Arnelo



Martin Ristare

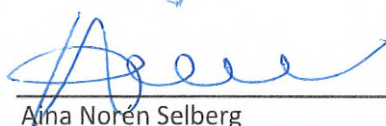


Klara Lundholm



Petter Tillberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-



Aina Noreén Selberg

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Strandsnäckan

Organisationsnummer 769628-7726

Rapport om årsredovisningen

Jag 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

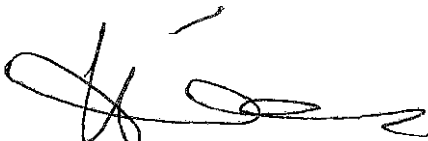
Som underlag för mina uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalande.

Uttalanden

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

Umeå 2024-05- 26



Aina Norén Selberg

