

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden
Org nr: 769613-1718





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stranden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år vilket beror främst på högre underhållskostnader och reparationskostnader. Räntekostnaderna har också ökat med ca 40 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har även använt 500 tkr av sin överlikviditet för att amortera på ett av sina fastighetslån.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 182% till 201%.

Om man räknar med de lån som ska omsättas nästkommande år (2023) förändras föreningens likviditet från 7% till 9%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 265 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:37 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna färdigställdes 2008. Fastighetens adress är Strandpromenaden 12, 14, 16, Brisgränd 3A-B, 5 A-B samt Kulinggränd 2 A-B, 4 A-B i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

GA som delas med kringliggande sju fastigheter (en familjshus) som omfattar bland annat gård, sophus och kabel-tv-anslutning.

GA Parkering Lomma Strandstad som avser markparkering för området där föreningen disponerar 7 st bilplatser för gästparkering.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal MC-platser	9
Antal garage	50
Antal p-platser	7

Total tomtarea	3 074 m ²
Total bostadsarea	3 190 m ²
Total lokalarea	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	61 674 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 796 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 verksamhetsåret utfört reparationer för 173 tkr och planerat underhåll för 364 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 10 469 tkr för de närmaste 36 åren vilket ger en genomsnittlig underhållskostnad på 291 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av entréer	2017
Målningsarbete	2019
Energideklaration	2019
OVK	2020
Dörrstängare	2021
Markytor	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning samt rensning av ventilation	74 796 kr
Målningsarbeten	165 938 kr
Led-armatur i garage	122 941 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joan Olsson	Ordförande	2023
Christer Persson	Ledamot	2023
Gustaf Sten	Ledamot	2023
Mats Lindeborg	Ledamot	2024
Anna Karin Björk	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter		
Marius Pedersen	Suppleant	2024
Hans Sandhagen	Suppleant	2023
Bengt-Åke Olsson	Suppleant	2023
Fanny Andersson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning		
Jörgen Nilsson	Sammanställande	2023
Carl-Axel Bauer		2023
Stig Halvarsson		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

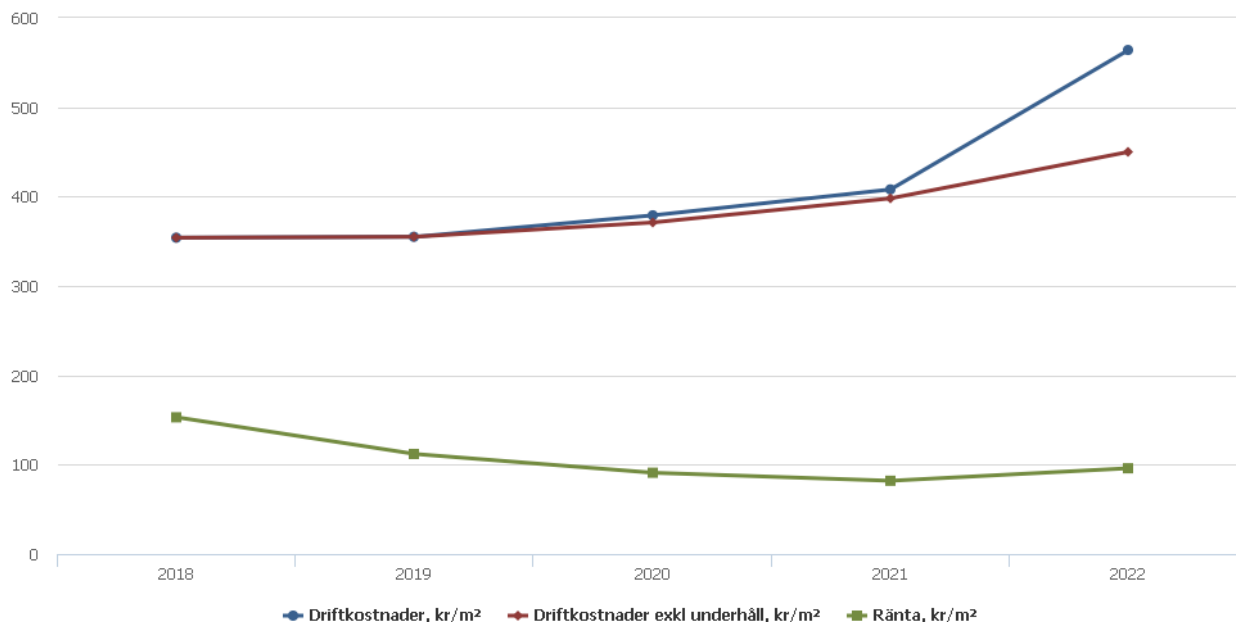
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 770	2 747	2 750	2 755	2 737
Resultat efter finansiella poster	-590	-156	-44	2	-91
Årets resultat	-590	-156	-44	2	-91
Resultat exklusive avskrivningar	674	1 105	1 203	1 227	1 116
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	374	805	903	927	816
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	94	94	94	94
Balansomslutning	127 453	123 288	124 487	125 677	126 409
Soliditet %	71	74	73	73	72
Likviditet % inkl. kommande års omförhandling av lån	9	7	6	*	*
Likviditet % exkl. kommande års omförhandling av lån	201	182	213	164	207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	726	726	726	726
Driftkostnader, kr/m ²	564	408	379	355	354
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	450	398	371	355	354
Ränta, kr/m ²	96	82	91	112	153
Underhållsfond, kr/m ²	640	660	576	490	419
Lån, kr/m ²	9 785	9 941	10 255	10 569	10 888
Skuldkvot %	10,67	10,91	11,28	11,56	12,04

*Nyckeltal fanns ej tidigare år.



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	2 106 049	-3 827 596	-156 199
Disposition enl. årsstämmobeslut				-156 199	156 199
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-363 675	363 675	
Årets resultat					-590 221
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	2 042 374	-3 920 120	-590 221

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 983 795
Årets resultat	-590 221
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	363 675
Summa	-4 510 340

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 510 340**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 770 439	2 747 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	156 047	159 446
Summa rörelseintäkter		2 926 486	2 906 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 798 787	-1 301 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 790	-191 109
Personalkostnader	Not 6	-52 662	-45 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 264 568	-1 261 591
Summa rörelsekostnader		-3 219 806	-2 800 594
Rörelseresultat		-293 320	105 941
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 612	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-306 513	-262 170
Summa finansiella poster		-296 901	-262 140
Resultat efter finansiella poster		-590 221	-156 199
Årets resultat		-590 221	-156 199



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	120 349 986	121 554 718
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	505 940	565 775
Summa materiella anläggningstillgångar		120 855 925	122 120 493
Summa anläggningstillgångar		120 855 925	122 120 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	4 809
Övriga fordringar		173	21 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 044	60 354
Summa kortfristiga fordringar		42 218	86 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 426 403	1 080 970
Summa kassa och bank		1 426 403	1 080 970
Summa omsättningstillgångar		1 468 621	1 167 956
Summa tillgångar		122 324 546	123 288 449



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 850 000	92 850 000
Fond för yttre underhåll		2 042 373	2 106 049
Summa bundet eget kapital		94 892 373	94 956 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 920 119	-3 827 596
Årets resultat		-590 221	-156 199
Summa fritt eget kapital		-4 510 340	-3 983 795
Summa eget kapital		90 382 033	90 972 254
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 960 000	15 821 760
Summa långfristiga skulder		15 960 000	15 821 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 252 874	15 891 114
Leverantörsskulder		178 372	75 521
Skatteskulder		155 821	149 891
Övriga skulder		12 180	1 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	383 266	376 345
Summa kortfristiga skulder		15 982 512	16 494 435
Summa eget kapital och skulder		122 324 546	123 288 449



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-590 221	-156 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 264 568	1 261 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	674 347	1 105 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	44 768	31 245
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	126 317	-42 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	845 433	1 094 389
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-267 880
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-267 880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	345 433	-173 491
Likvidamedel vid årets början	1 080 970	1 254 461
Likvidamedel vid årets slut	1 426 403	1 080 970

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.
Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Dörrautomatik	Linjär	10
Solceller	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyrer, lokaler	29 070	28 248
Hyrer, garage	432 797	416 919
Hyrer, övriga	60	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 765
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 800	-11 625
Summa nettoomsättning	2 770 439	2 747 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 832	129 021
Övriga ersättningar	9 379	13 878
Övriga sidointäkter	16 599	6 258
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Övriga rörelseintäkter	1 240	10 288
Summa övriga rörelseintäkter	156 047	159 446



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-363 675	-30 815
Reparationer	-173 047	-94 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 905	-75 025
Arrendeavgifter	-14 280	-4 200
Försäkringspremier	-47 012	-35 345
Kabel- och digital-TV	-127 746	-130 167
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 799	0
Serviceavtal	-55 515	-65 816
Obligatoriska besiktningar	-22 907	-13 675
Bevakningskostnader	-1 500	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-68 267	-13 892
Förbrukningsinventarier	-4 379	-7 515
Vatten	-162 849	-171 837
Fastighetsel	-105 536	-76 685
Uppvärmning	-336 014	-357 744
Sophantering och återvinning	-61 687	-56 599
Förvaltningsarvode drift	-172 670	-166 413
Summa driftskostnader	-1 798 787	-1 301 933

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 925	-53 670
IT-kostnader	-1 611	-1 199
Arvode, yrkesrevisor	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 823	-240
Kreditupplysningar	-27	-1 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 306	-9 520
Representation	-5 688	0
Kontorsmateriel	0	-1 272
Telefon och porto	-6 473	-5 685
Medlems- och föreningsavgifter	-5 140	-5 090
Konsultarvoden	-859	-83 801
Bankkostnader	-2 100	-2 238
Övriga externa kostnader	-4 588	-16 544
Summa övriga externa kostnader	-103 790	-191 109



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-38 640	-38 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	-7 522	-6 381
Summa personalkostnader	-52 662	-45 961

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 732
Avskrivning Installationer	-59 836	-56 859
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 264 568	-1 261 591

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 582	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	30
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 612	30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-305 720	-261 222
Övriga räntekostnader	-793	-948
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-306 513	-262 170



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 048 000	114 048 000
Mark	17 952 000	17 952 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 000 000	132 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 445 282	-9 240 550
	-10 445 282	-9 240 550
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 204 732	-1 204 732
	-1 204 732	-1 204 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 650 014	-10 445 282
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 349 986	121 554 718
Varav		
Byggnader	102 397 986	103 602 718
Mark	17 952 000	17 952 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	59 000 000	48 400 000
Lokaler	2 674 000	2 396 000
Totalt taxeringsvärde	61 674 000	50 796 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 674 000</i>	<i>41 396 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 000 000</i>	<i>9 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	687 640	419 760
	687 640	419 760
Årets anskaffningar		
Installationer	0	267 880
	0	267 880
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	687 640	687 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-121 865	-65 006
	-121 865	-65 006
Årets avskrivningar		
Installationer	-59 835	-56 869
	-59 835	-56 869
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-181 701	-121 865
	-181 701	-121 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-181 701	-121 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	-505 940	565 775

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 989	7 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 793	13 981
Förutbetald renhållning	1 183	1 183
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 291	21 291
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 530	1 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 259	15 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 044	60 354

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	21	363
Transaktionskonto	1 426 382	1 080 607
Summa kassa och bank	1 426 403	1 080 970



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	31 212 874	31 712 874
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 252 874	-15 891 114
Långfristig skuld vid årets slut	15 960 000	15 821 760

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2022-12-01	9 920 766,00	0,00	500 000,00	9 420 766,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2023-03-30	5 832 108,00	0,00	0,00	5 832 108,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-03-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-01-30	9 960 000,00	0,00	0,00	9 960 000,00
Summa			31 712 874,00	0,00	500 000,00	31 212 874,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 15 252 874 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 212 874 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 903	2 769
Upplupna räntekostnader	38 565	21 320
Upplupna elkostnader	17 067	12 953
Upplupna värmekostnader	51 978	54 162
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	22 720	22 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 570	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 213	251 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 266	376 345

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Joan Olsson

Christer Persson

Mats Lindeborg

Anna Karin Björk

Gustaf Sten

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Stranden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stranden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557489509564

Document

ÅR 2022 - BRF Stranden (Org nr 769613-1718)
Main document
25 pages
Initiated on 2023-03-23 10:14:33 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2023-03-29 07:19:55 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Joan Olsson (JO)
ID number 197806279415
joan.olsson@sparbankensyd.se



The name returned by Swedish BankID was "JOAN OLSSON"
Signed 2023-03-26 22:00:36 CEST (+0200)

Mats Lindeborg (ML)
ID number 196104214074
Mats.lindeborg@bona.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan Tomas Lindeborg"
Signed 2023-03-23 10:23:39 CET (+0100)

Christer Persson (CP)
ID number 194807154655
christer@brfstranden.se



The name returned by Swedish BankID was "Christer Persson"
Signed 2023-03-23 12:19:06 CET (+0100)

Anna Karin Björk (AKB)
ID number 195906054084
anna-karin@brfstranden.se



The name returned by Swedish BankID was "Anna Karin Christina Björk"
Signed 2023-03-28 17:45:07 CEST (+0200)

Gustaf Sten (GS)
ID number 197605013999

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB



Verification

Transaction 09222115557489509564

gustaf@brfstranden.se



The name returned by Swedish BankID was "Gustaf Sten"

Signed 2023-03-28 16:54:39 CEST (+0200)

ID number 197206234119

hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2023-03-29 07:19:55 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

