

Årsredovisning 2021/2022

BRF STRAND

717600-2249



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STRAND

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1935-04-27.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 39:3 på adressen Salagatan 42 och Väderkvarnsgatan 45 i Uppsala. Föreningen har 1 uthyrningsrum och 37 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Magnus Olsson Ordförande

Anne Neddermeyer

Charlotte Hörngren

Elin Byman

VALBEREDNING

Vakant.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Ellen Sundin Revisor

Maria Rundqvist Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1991 Stamreovering
- 1991 Byte av elledningar/elskåp
- 1991 Takreovering
- 1991 Bastu (nybyggnation)
- 1991 Målning (trapphus, källare)
- 2003 Fasad- och fönsterreovering
- 2003 Bredband (nyinstallation)
- 2005 Tvättstuga (nya maskiner)
- 2011 Övernattningsrum (nybyggnation)
- 2012 Målning av yttertak (plåtdelarna)
- 2013 Fastighetsboxar (nyinstallation)
- 2017 TV-anläggning med centralantenn
- 2021 Fönsterreovering inkl nyinstallation av spaltventiler

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Upprättande av underhållsplan

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Lokalvård	Städarna Sverige AB
Fastighetsjour	Upplandsjouren

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

- Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. den 1 januari 2022.

ÖVRIGA UPPGIFTER

- Den 1 november 2021 tog Städarna Sverige AB över lokalvården i huset.
- Ombesiktning av OVK genomfördes med godkänt resultat i oktober 2021.
- En vårstädning genomfördes i maj. I samband med denna beställdes även en container där såväl föreningen som medlemmarna kunde göra sig av med grovsopor. Utöver detta gjordes också en cykelrensning där ett antal övergivna cyklar sorterades ut och kontrollerades mot Polisens stöldregister.
- Avtalet med UBC Teknisk Förvaltning AB förhandlades om under våren, och utökades med en del punkter kring trädgårdsskötsel.
- Upphandling av underhållsplan har genomförts, och underhållsplanen kommer att upprättas under hösten 2022.
- Ett antal webbaserade bokningssystem har utvärderats, och under hösten 2022 kommer ett sådant system att införas för bokning av tvättstuga, bastu, övernattningsrum samt grillar och trädgårdsmöbler.
- Under verksamhetsåret har 2 st lägenheter varit uthyrda i andra hand, hela eller delar av året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 293 836	1 246 079	1 242 658	1 245 154
Resultat efter fin. poster	108 445	-934 271	201 805	40 696
Soliditet, %	14	10	27	23
Yttre fond	175 580	1 181 255	1 081 055	980 855
Taxeringsvärde	43 600 000	33 400 000	33 400 000	33 400 000
Bostadsyta, kvm	1 918	1 918	1 918	1 918
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 610	1 712	1 810	1 903
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	1,36	1,32	1,75

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	141 208	-	-	141 208
Fond, yttre underhåll	1 181 255	-	-1 005 675	175 580
Balanserat resultat	45 988	-934 271	1 005 675	117 392
Årets resultat	-934 271	934 271	108 445	108 445
Eget kapital	434 180	0	108 445	542 626

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	117 392
Årets resultat	108 445
Totalt	225 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-59 793
Balanseras i ny räkning	154 831
	225 838

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 293 836	1 246 079
Rörelseintäkter		-4	-1
Summa rörelseintäkter		1 293 832	1 246 078
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-863 503	-1 859 105
Övriga externa kostnader	8	-76 058	-72 842
Personalkostnader	9	-32 169	-32 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 220	-170 220
Summa rörelsekostnader		-1 141 950	-2 134 334
RÖRELSERESULTAT		151 882	-888 256
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-43 437	-46 015
Summa finansiella poster		-43 437	-46 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 445	-934 271
ÅRETS RESULTAT		108 445	-934 271

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 287 498	3 451 778
Maskiner och inventarier	12	15	5 955
Summa materiella anläggningstillgångar		3 287 513	3 457 733
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 287 513	3 457 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 334	5 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 253	29 872
Summa kortfristiga fordringar		45 587	35 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 132	701 146
Summa kassa och bank		502 132	701 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		547 719	736 189
SUMMA TILLGÅNGAR		3 835 231	4 193 921

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 208	141 208
Fond för yttre underhåll		175 580	1 181 255
Summa bundet eget kapital		316 788	1 322 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		117 392	45 988
Årets resultat		108 445	-934 271
Summa fritt eget kapital		225 838	-888 283
SUMMA EGET KAPITAL		542 626	434 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 103 750	2 447 734
Summa långfristiga skulder		1 103 750	2 447 734
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 984 985	836 001
Leverantörsskulder		34 504	313 017
Skatteskulder		5 317	4 109
Övriga kortfristiga skulder		0	-516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	164 050	159 396
Summa kortfristiga skulder		2 188 856	1 312 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 835 231	4 193 921

Kassaflödesanalys

	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
Likvida medel vid årets början	701 146	1 360 112
Resultat efter finansiella poster	108 445	-934 271
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	170 220	170 220
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	278 665	-764 051
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 544	22 405
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-272 135	271 012
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-4 014	-470 634
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-195 000	-188 333
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 000	-188 333
ÅRETS KASSAFLÖDE	-199 014	-658 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	502 132	701 146

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar 2-3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
Fakturerade kostnader	31 442	0
Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 400
Nycklar/lås vidarefakturering	0	2 663
Årsavgifter, bostäder	1 243 694	1 227 316
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Övernattnings-/gästlägenhet	4 300	1 700
Summa	1 293 832	1 246 078

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	65 528	60 649
Klottersanering	0	1 481
Snöskottning	2 532	1 063
Städning	37 287	35 634
Trädgårdsarbete	19 240	17 389
Summa	124 587	116 216

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Reparationer	28 446	26 934
Summa	28 446	26 934

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterrenovering 2021	59 793	1 105 875
Summa	59 793	1 105 875

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	50 997	30 138
Sophämtning	57 000	46 595
Uppvärmning	315 830	300 412
Vatten	107 326	116 843
Summa	531 153	493 988

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Bredband	39 512	39 512
Fastighetsförsäkringar	23 809	22 597
Fastighetsskatt	56 203	53 983
Summa	119 524	116 092

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Arvode ekonomisk förvaltning	55 178	53 714
Bankkostnader	3 274	2 445
Datakommunikation	0	164
Förbrukningsmaterial	5 213	926
Postbefordran	391	357
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	10 002	13 236
Summa	76 058	72 842

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	8 169	8 167
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	32 169	32 167

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43 437	45 894
Övriga räntekostnader	0	121
Summa	43 437	46 015

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 912 913	7 912 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 912 913	7 912 913
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 461 136	-4 296 856
Årets avskrivning	-164 280	-164 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 625 416	-4 461 136
Utgående restvärde enligt plan	3 287 498	3 451 778
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 922</i>	<i>24 922</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	16 600 000
Summa	43 600 000	33 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	373 490	373 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	373 490	373 490
Ingående ackumulerad avskrivning	-367 535	-361 595
Avskrivningar	-5 940	-5 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-373 475	-367 535
Utgående restvärde enligt plan	15	5 955

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Bredband	3 292	3 292
Fastighetsskötsel	6 343	4 834
Försäkringspremier	8 057	7 689
Förvaltning	4 629	4 535
Vatten	9 263	3 559
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 669	5 963
Summa	40 253	29 872

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-08-31	Skuld 2021-08-31
Stadshypotek	2022-10-25	1,69 %	641 001	681 001
Stadshypotek	2022-10-30	1,36 %	1 268 984	1 348 984
SEB	2023-10-28	1,57 %	1 178 750	1 253 750
Summa			3 088 735	3 283 735
Varav kortfristig del			1 984 985	836 001
Varav avser amortering inom 12 månader			195 000	195 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-08-31	2021-08-31
Beräknade uppl. sociala avifter	8 169	8 169
Beräknat revisionsarvode	2 000	2 000
El	5 712	2 996
Förutbetalda avgifter/hyror	105 524	103 479
Uppvärmning	12 967	13 016
Utgiftsräntor	5 678	5 736
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 000	24 000
Summa	164 050	159 396

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	6 581 000	6 581 000
Summa	6 581 000	6 581 000

Underskrifter

Uppsala, 2022 - 10 - 17
Ort och datum

Magnus Olsson
Magnus Olsson
Ordförande

Charlotte Hörngren
Charlotte Hörngren

Elin Byman
Elin Byman

A. Neddermeyer
Anne Neddermeyer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 13

Ellen Sundin
Ellen Sundin
Revisor

Maria Rundqvist
Maria Rundqvist
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strand

Verksamhetsåret 2021-09-01 – 2022-08-31

Undertecknade som påtagit sig uppgiften som revisorer i Bostadsrättsföreningen Strand för verksamhetsåret 2021-2022, avger efter verkställd revision följande berättelse.

Vi har granskat resultaträkningen och balansräkningen per den 2022-08-31. Vi har också tagit del av räkenskaperna, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningsåtgärder som vi ansett erforderliga.

Under revisionen har det inte framkommit anledningar till anmärkningar beträffande redovisningshandlingar, bokföringen eller värderingen av balansräkningens poster.

Vi tillstyrker att de i årsredovisningen intagna och av oss granskade resultat- och balansräkningen per den 2022-08-31 fastställs, och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala

Ort

Uppsala

Ort

22-11-13

Datum

22-11-13

Datum

Ellen Sundin

Ellen Sundin

Maria Rundqvist

Maria Rundqvist