

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Strandängen i Osby

769636-2453

Räkenskapsåret

2021

Org.nr 769636-2453

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Osby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(kr). Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229)

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2019 på fastigheten Osby Hasslaröd 2:207 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Brunnströms väg 5, 7A-E, 9 A-C i Osby.

Föreningen har sitt säte i Osby

Styrelsen och övriga funktionärer***Ordinarie styrelseledamöter******Valda t.o.m. årsstämma***

Carina Magnusson	Ordförande	2022
Anders Gymark	Ledamot	2022
Daniel Liljenberg	Ledamot	2022
Roy Olofsson	Ledamot	2022
Peter Turkalj	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter***Valda t.o.m. årsstämma***

Linda Karlsson	Suppleant	2022
Ulla Karlsson	Suppleant	2022

Styrelsemedlemmarna tecknar två tillsammans föreningens firma

Ordinarie Revisorer***Valda t.o.m. årsstämma***

Henrik Edfors	2022
---------------	------

Valberedning***Valda t.o.m. årsstämma***

Carina Magnusson	2022
------------------	------

h

Org.nr 769636-2453

Verksamhetsberättelse

Under året har 2-årsbesiktning genomförts.

Underhållsplan för fastigheten kommer att utföras under våren 2022.

Fr.o.m 22-01-01 är föreningen momsregistrerad rörande vattenavgifter som kommer att debiteras individuellt efter förbrukning.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
9 st	Lägenheter	760kvm
	Lokaler	

Förvaltning

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Refa Revision AB till Larredo i Osby(Lars Göran Larsson)

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	11
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	11

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	514	491	252	0
Resultat efter finansiella poster	-131	-156	-5 549	-31
Soliditet (%)	57,3	57,7	57,5	0,0

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- Insatser	Uppskrivning fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	12 955	5 344	38	-5478	-156	12 703
Disposition av av föregående						
års resultat				-156	156	0
Avsättning						
yttre fond			42	-42		0
Avskrivning uppskrivning						
fastighet		-87		87		0
Årets resultat					-131	-131
Belopp vid						
årets utgång	12 955	5 257	80	-5 589	-131	12 572

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-5 589 614
Reservering till yttre fond	-100 000
Årets resultat	-131 003
	-5 820 617
Behandlas så att i ny räkning överföres	-5 820 617

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

h

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	513 841	491 009
		513 841	491 009
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-79 698	-74 665
Övriga kostnader		-55 902	-59 272
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 770	-333 770
		-469 370	-467 707
Rörelseresultat		44 471	23 302
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknade resultatposter		-175 474	-179 173
		-175 474	-179 173
Resultat efter finansiell poster		-131 003	-155 871
Resultat före skatt		-131 003	-155 871
Årets resultat		-131 003	-155 871

h

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 428 543	21 762 313
Summa anläggningstillgångar		21 428 543	21 762 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kundfordringar</i>		10 007	0
<i>Kassa och bank</i>		358 804	241 295
Summa omsättningstillgångar		368 811	241 295
SUMMA TILLGÅNGAR		21 797 354	22 003 608

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		12 955 000	12 955 000
Uppskrivningsfond	6	5 257 284	5 343 924
Fond för yttre underhåll	7	80 000	38 000
		18 292 284	18 336 924

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-5 589 614	-5 478 383
Årets resultat		-131 003	-155 871
		-5 720 617	-5 634 254
Summa eget kapital		12 571 667	12 702 670

Långfristiga skulder 8,9

Skulder till kreditinstitut		9 075 762	9 169 830
Summa långfristiga skulder		9 075 762	9 169 830

Kortfristiga skulder 9

Skulder till kreditinstitut		94 068	94 068
Leverantörsskulder		2 780	2 750
Upplupna kostnader och förutbetalda			
Intäkter		53 077	34 290
Summa kortfristiga skulder		149 925	131 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	21 797 354	22 003 608
---------------------------------------	-----------	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-4%
Markanläggningar	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Org.nr 769636-2453

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,58% av anskaffningsvärdet.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då föreningen lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

h

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte tillhör de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	513 841	491 009
	513 841	491 009

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Taxebundna kostnader	79 698	74 665
	79 698	74 665

h

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 300 000	22 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	22 300 000	22 300 000
Ingående avskrivningar	-537 687	-203 917
Årets avskrivningar	-333 770	-333 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-871 457	-537 687
Utgående redovisat värde	21 428 543	21 762 313

Not 6 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets början	5 343 924	5 430 564
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-86 640	-86 640
Belopp vid årets utgång	5 257 284	5 343 924

Not 7 Fond för yttre underhåll

Belopp vid årets början	38 000	0
Årets reservering	42 000	38 000
Belopp vid årets utgång	80 000	38 000

h

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	8 699 490	8 793 558
	8 699 490	8 793 558

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 9 169 830 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 075 762	9 169 830
	9 075 762	9 169 830

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	94 068	94 068
	94 068	94 068

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

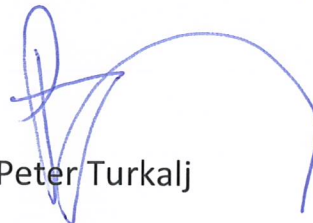
Org.nr 769636-2453

Osby 12 juni 2022



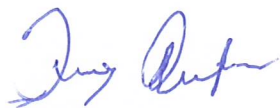
Carina Magnusson

Ordförande



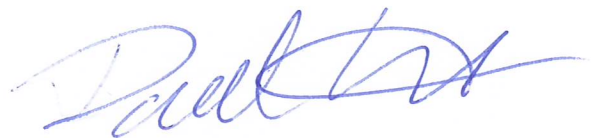
Peter Turkalj

ledamot



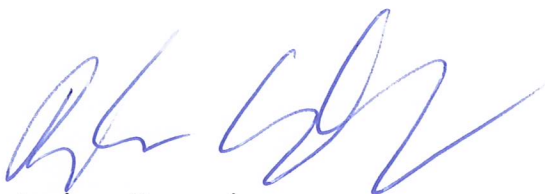
Roy Olofsson

ledamot



Daniel Liljenberg

ledamot



Anders Gymark

ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 13 juni 2022



Henrik Edfors

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandängen i Osby
Org.nr 769636-2453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Osby för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Osby för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Osby 13 juni 2022



 Henrik Edfors
 Auktoriserad revisor