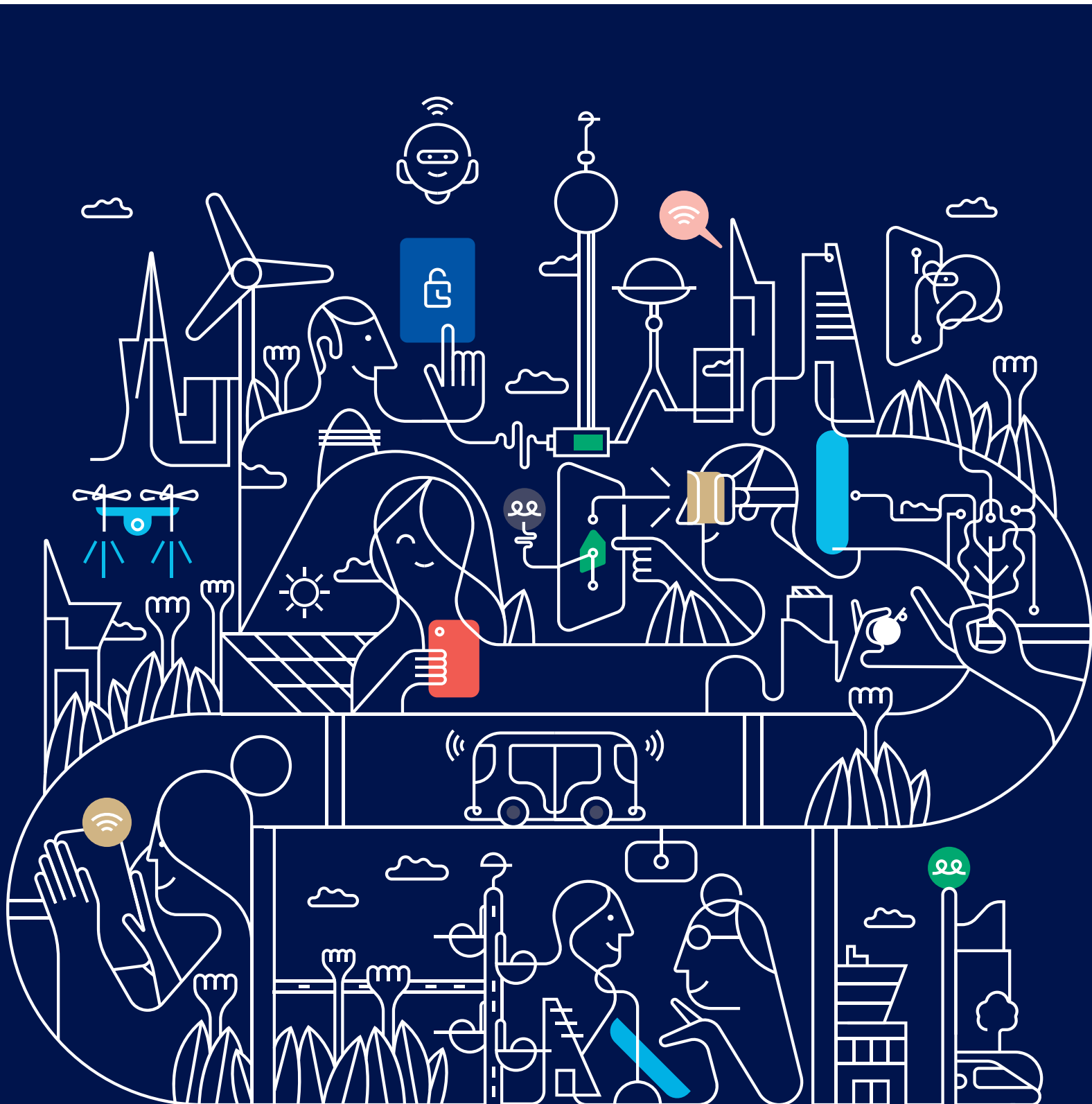




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandsnäckan

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Frölunda Park. Föreningens andel är 15 procent. Samfälligheten förvaltar vår gemensamma gård.

Styrelsen

Johan Farah	Ordförande
Adnan Alihodzic	Ledamot
Benjamin Hodzic	Ledamot
Morgan Jack-Tony Kojander	Ledamot
Anca Mousa	Ledamot

Jeanette Björkquist	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Gabriela Pereira
Maria Kojander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rud 8:16	2019	Göteborg
Rud 8:17	2019	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2018 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.

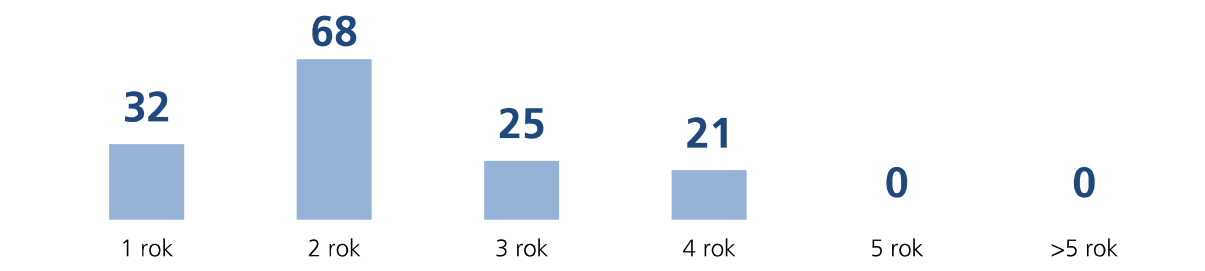
Fastigheternas värdeår är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 690 m², varav 8 690 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu och Gym

Övernattningslägenhet

Samlingslokal

Kommentar

Föreningen har en egen bastu och Gym i källaren

Föreningen har en övernattningslägenhet i källaren

Föreningen har en samlingslokal i källaren

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya förråd	2022	byggt 13 nya förråd
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	OVK senast 10 juni.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet i ekonomisk plan så var snitträntan 2,7 % och amorteringen ca 1 miljon (1 % av hela lånet). Snitträntan vid tidpunkten för lånens bindning var 0,86% och eftersom räntan blev så låg, så höjde styrelsen amorteringen till 2 % av hela lånet.

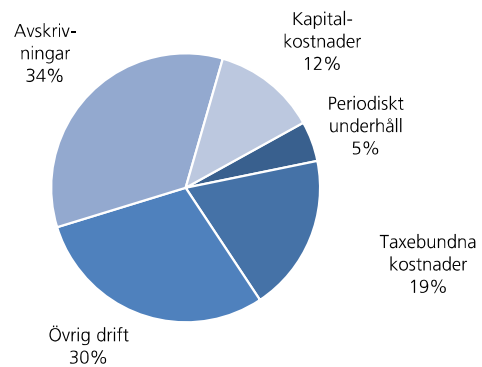
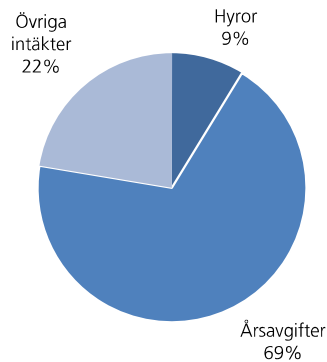
Nu har föreningen 1 lån som ligger på rörlig ränta på cirka 3% det andra 2 lån ligger på fast ränta under 1%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9,12 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 115 698	1 927 878
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 749 401	7 452 274
Finansiella intäkter	4 478	863
Minskning kortfristiga fordringar	1 339 741	205 853
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 147 359
	10 093 620	9 806 349
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 851 950	4 927 092
Finansiella kostnader	1 125 257	975 808
Minskning av långfristiga skulder	1 991 462	2 715 630
Minskning av kortfristiga skulder	2 776 221	0
	10 744 890	8 618 530
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 464 428	3 115 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-651 270	1 187 820

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

13 Nya förråd har installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 223

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 222

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	698	262
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 958	12 187	12 500
Elkostnad/m ² totalyta	129	73	-
Värmekostnad/m ² totalyta	38	54	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	41	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	129	112	-
Soliditet (%)	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-288	-1 515	4
Nettoomsättning (tkr)	7 570	7 375	2 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 690 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	285 994 418	0	0	285 994 418
Upplåtelseavgifter	91 655 583	0	0	91 655 583
Fond för yttre underhåll	619 395	260 700	0	358 695
S:a bundet eget kapital	378 269 396	260 700	0	378 008 696
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 036 177	-260 700	-1 514 777	-260 700
Årets resultat	-288 341	-288 341	1 514 777	-1 514 777
S:a ansamlad förlust	-2 324 518	-549 041	0	-1 775 477
S:a eget kapital	375 944 878	-288 341	0	376 233 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-288 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 775 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 700
summa balanserat resultat	-2 324 518
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	430 894
att i ny räkning överförs	-1 893 624

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	7 569 646	7 375 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 179 755	76 857
Summa rörelseintäkter		8 749 401	7 452 274

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 342 972	-3 600 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 419	-1 264 200
Personalkostnader	Not 6	-167 560	-62 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 065 014	-3 065 014
Summa rörelsekostnader		-7 916 964	-7 992 105

RÖRELSERESULTAT

832 437 **-539 831**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 478	863
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 125 257	-975 808
Summa finansiella poster	-1 120 778	-974 945

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-288 341 **-1 514 777**

ÅRETS RESULTAT

-288 341 **-1 514 777**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	478 623 325	481 688 338
Summa materiella anläggningstillgångar		478 623 325	481 688 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		478 623 325	481 688 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		68 943	1 843 159
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 881 280	3 140 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	467 182	424 388
Summa kortfristiga fordringar		3 417 405	5 408 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 417 405	5 408 416
SUMMA TILLGÅNGAR		482 040 730	487 096 754

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		377 650 001	377 650 001
Fond för yttre underhåll	Not 11	619 395	358 695
Summa bundet eget kapital		378 269 396	378 008 696
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 036 177	-260 700
Årets resultat		-288 341	-1 514 777
Summa ansamlad förlust		-2 324 518	-1 775 477
SUMMA EGET KAPITAL		375 944 878	376 233 219
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 035 829	69 157 910
Summa långfristiga skulder		34 035 829	69 157 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	69 882 078	36 751 459
Leverantörsskulder		650 123	2 433 989
Skatteskulder		381 808	449 847
Övriga skulder		32 243	889 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 113 771	1 180 371
Summa kortfristiga skulder		72 060 023	41 705 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		482 040 730	487 096 754

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Värme och sanitet	50 år	50 år
Elinstallationer	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Hiss	40 år	40 år
Styr- och övervakning	15 år	15 år
Balkonger	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	6 066 660	6 069 826
Årsavgifter - bortfall	-35 415	0
Hyror garage	760 683	659 116
Kabel-TV intäkter	340 394	300 183
Vattenintäkter moms	17 334	0
Varmvattenintäkter	60 316	74 762
Elintäkter moms	326 663	249 133
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 379	22 368
Öresutjämning	5	30
	7 569 646	7 375 417

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	1 178 375	69 626
	Övriga intäkter	1 380	7 232
		1 179 755	76 857
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	193 949	95 401
	Fastighetsskötsel beställning	19 822	6 672
	Snöröjning/sandning	6 230	18 592
	Städning entreprenad	120 684	82 691
	Städning enligt beställning	31 138	29 885
	Hissbesiktning	7 459	8 622
	Garage/parkering	855 922	829 469
	Sophantering	2 475	0
	Serviceavtal	100 069	109 895
	Förbrukningsmateriel	13 206	4 299
	Brandskydd	0	1 875
		1 350 954	1 187 401
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 031	0
	Entré/trapphus	0	2 113
	Lås	375	0
	VVS	13 636	22 363
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 450
	Ventilation	12 048	10 080
	Elinstallationer	8 441	8 426
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 851	8 579
	Hiss	17 132	26 934
	Fönster	0	1 500
	Garage/parkering	625	5 095
	Skador/klotter/skadegörelse	2 884	6 091
	Vattenskada	2 888	19 400
		63 911	114 031
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	58 769	0
	Balkonger/altaner	372 125	0
		430 894	0
	Taxebundna kostnader		
	El	1 125 064	631 484
	Värme	327 776	473 381
	Vatten	190 128	356 996
	Sophämtning/renhållning	55 554	109 530
		1 698 522	1 571 391
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 968	104 830
	Samfällighetsavgift	323 581	0
	Bredband	367 141	264 212
		798 690	369 042
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	358 535
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 342 972	3 600 400

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	1 699	0
	Tele- och datakommunikation	5 475	0
	Juridiska åtgärder	21 484	8 594
	Inkassering avgift/hyra	3 024	5 863
	Hyresförluster	660	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	25 000
	Föreningskostnader	450	16 328
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Förvaltningsarvode	254 798	330 232
	Förvaltningsarvoden övriga	0	22 406
	Administration	21 980	10 144
	Korttidsinventarier	0	21 870
	Konsultarvode	19 349	823 764
		341 419	1 264 200
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 500	47 553
	Sociala kostnader	40 060	14 939
		167 560	62 492
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	1 249 581	1 249 581
	Yttertak K3	104 132	104 132
	Fasader/balkonger K3	354 048	354 048
	Fönster/dörrar och portar K3	83 305	83 305
	Stomkomplettering förening K3	138 912	138 912
	Värmesystem K3	499 832	499 832
	Luftbehandlingssystem K3	166 611	166 611
	Fastighetsel inkl. svagström K3	416 527	416 527
	Hissar K3	52 066	52 066
		3 065 014	3 065 014

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	485 775 000	485 775 000
	Utgående anskaffningsvärde	485 775 000	485 775 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 086 662	-1 021 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 065 014	-3 065 014
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 151 675	-4 086 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	478 623 325	481 688 338
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	277 511 525	277 511 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	164 000 000	164 000 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
		241 000 000	241 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	241 000 000	241 000 000
		241 000 000	241 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	24 666	-11 682
	Skattefordran	11 682	11 682
	Momsavräkning	125 557	22 399
	Klientmedel hos SBC	1 410 093	3 115 346
	Fordringar	254 947	0
	Fordringar kreditfakturor	0	2 772
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	352
		2 881 280	3 140 869
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	111 199	107 968
	Balder AB	236 140	213 043
	Telia	24 059	30 092
	Elintäkter	49 227	55 942
	Varmvattenintäkter	6 109	17 343
	Samfällighetsavgift	40 448	0
		467 182	424 388

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	358 695	97 995
	Reservering enligt stadgar	260 700	260 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	619 395	358 695

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,850 %	34 578 955	35 303 123	2023-09-20
	Nordea	3,165 %	34 578 955	35 303 123	2023-09-28
	Nordea	0,950 %	34 759 997	35 303 123	2024-09-18
	Summa skulder till kreditinstitut		103 917 907	105 909 369	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 882 078	-36 751 459	
			34 035 829	69 157 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 745 403 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	108 625 000	108 625 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	250 096	155 928
	Värme	38 732	72 524
	Vatten	9 852	42 716
	Extern revisor	0	20 000
	Förutbetalda intäkter	0	276 758
	Ränta	105 092	18 584
	Avgifter och hyror	697 421	593 861
	Övriga upplupna kostnader	12 578	0
		1 113 771	1 180 371

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

OVK innan 10 Juni 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Johan Farah
Ordförande

Adnan Alihodzic
Ledamot

Benjamin Hodzic
Ledamot

Morgan Jack-Tony Kojander
Ledamot

Anca Mousa
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandsnäckan, org. nr 769634-5383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandsnäckan för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandsnäckan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Som framgår av förvaltningsberättelsen avhölls årsstämma för 2021 först den 7 juli 2022.

Göteborg 2023-05-09

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 623 584	6 066 660	5 999 000
Årsavgifter - bortfall	0	-312 173	0
Hyror garage	759 000	760 683	677 000
Kabel-TV intäkter	355 000	340 394	285 000
Vattenintäkter moms	0	17 334	0
Varmvattenintäkter	70 000	60 316	177 000
Elintäkter	0	0	592 000
Elintäkter moms	550 000	326 663	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	22 379	0
Öresutjämning	0	5	0
Fakturerade kostnader	0	1 178 375	0
Övriga intäkter	0	1 380	0
	8 357 584	8 472 643	7 730 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-190 000	-193 949	-175 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-19 822	-2 500
Snöröjning/sandning	-21 000	-6 230	-10 000
Städning entreprenad	-120 000	-120 684	-116 000
Städning enligt beställning	-30 000	-31 138	-5 000
Hissbesiktning	-10 000	-7 459	-9 000
Garage/parkering	-880 000	-855 922	-829 000
Sophantering	0	-2 475	0
Serviceavtal	-120 000	-100 069	-80 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-13 206	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-1 396 000	-1 350 954	-1 227 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-51 000
Brf Lägenheter	0	-2 031	0
Lås	0	-375	0
VVS	0	-13 636	0
Ventilation	0	-12 048	0
Elinstallationer	0	-8 441	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 851	0
Hiss	0	-17 132	0
Garage/parkering	0	-625	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 884	0
Vattenskada	0	-2 888	0
	-90 000	-63 911	-51 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-58 769	0
Balkonger/altaner	0	-372 125	0
	0	-430 894	0
Taxebundna kostnader			
El	-1 100 000	-1 125 064	-450 000
Värme	-390 000	-327 776	-315 000
Vatten	-230 000	-190 128	-357 800
Sophämtning/renhållning	-121 000	-55 554	-112 000
	-1 841 000	-1 698 522	-1 234 800

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-116 000	-107 968	-107 000
Samfällighetsavgift	-162 000	-323 581	0
Bredband	-370 000	-367 141	-278 000
	-648 000	-798 690	-385 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-358 535	0	0
	-358 535	0	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-4 000	-1 699	0
Tele- och datakommunikation	0	-5 475	0
Juridiska åtgärder	0	-21 484	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-3 024	0
Hysesförluster	0	-660	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-11 250	-25 000
Föreningskostnader	-17 000	-450	-17 000
Styrelseomkostnader	0	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-200 000	-254 798	-192 000
Administration	-30 000	-21 980	0
Konsultarvode	0	-19 349	0
	-282 000	-341 419	-234 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-127 500	-75 000
Övriga arvoden	-15 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-40 060	0
	-216 000	-167 560	-75 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-1 250 000	-1 249 581	-1 250 000
Yttertak K3	-105 000	-104 132	-105 000
Fasader/balkonger K3	-355 000	-354 048	-355 000
Fönster/dörrar och portar K3	-84 000	-83 305	-84 000
Stomkomplettering förening K3	-139 000	-138 912	-139 000
Värmesystem K3	-500 000	-499 832	-500 000
Luftbehandlingssystem K3	-167 000	-166 611	-167 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-417 000	-416 527	-417 000
Hissar K3	-53 000	-52 066	-53 000
	-3 070 000	-3 065 014	-3 070 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 901 535	-7 916 964	-6 277 300
RÖRELSERESULTAT	456 049	555 679	1 452 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 335	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	141	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-1 800 000	-1 083 525	-907 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5 012	0
Övriga räntekostnader	0	-36 720	0
	-1 800 000	-1 120 778	-907 000
RESULTAT	-1 343 951	-565 099	545 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se