

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen
Strandängen i Arlöv
Org nr: 769612-0422



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



[Handwritten signatures]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandängen 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 2005-01-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15.

Föreningen har sitt säte i Burlöv kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 346% till 279%.

I resultatet ingår avskrivningar med 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tågarp 20:83 i Burlöv kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Tågvirkesgatan 6-8 i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	20
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	20
Antal p-platser	19
Antal lokaler	8

MB
40
FR

Total tomtarea	5 078 m ²
Total bostadsarea	3 142 m ²
Årets taxeringsvärde	60 959 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 400 000 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 35 tkr och planerat underhåll för 33 tkr.

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 193 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 380 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 193 tkr (380 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll Beskrivning	År
Ny ledbelysning i fastigheten	2019
Utvändig tvätt av garagen	2020
Målning gångar, miljörum och dörrar	2020
Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Underhållsspölning	33 125

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Manje Alm	Ordförande	2023
Fredrik Ranemyr	Sekreterare	2023
Michel Granath	Ledamot	2023
Elvir Muratovic	Ledamot	2024
Istvan Sztanoj	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Gullin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Ong	Revisor	2023
	Extern	
Mohammed Daabas	revisorssuppleant	2023
Sammy Talevic	Revisorssuppleant	2023
	Förtroendevald	
Anabela Stan	revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ilona Sztanoj	2023
Monica Norrman	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 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20,0 % från och med 2023-01-01.

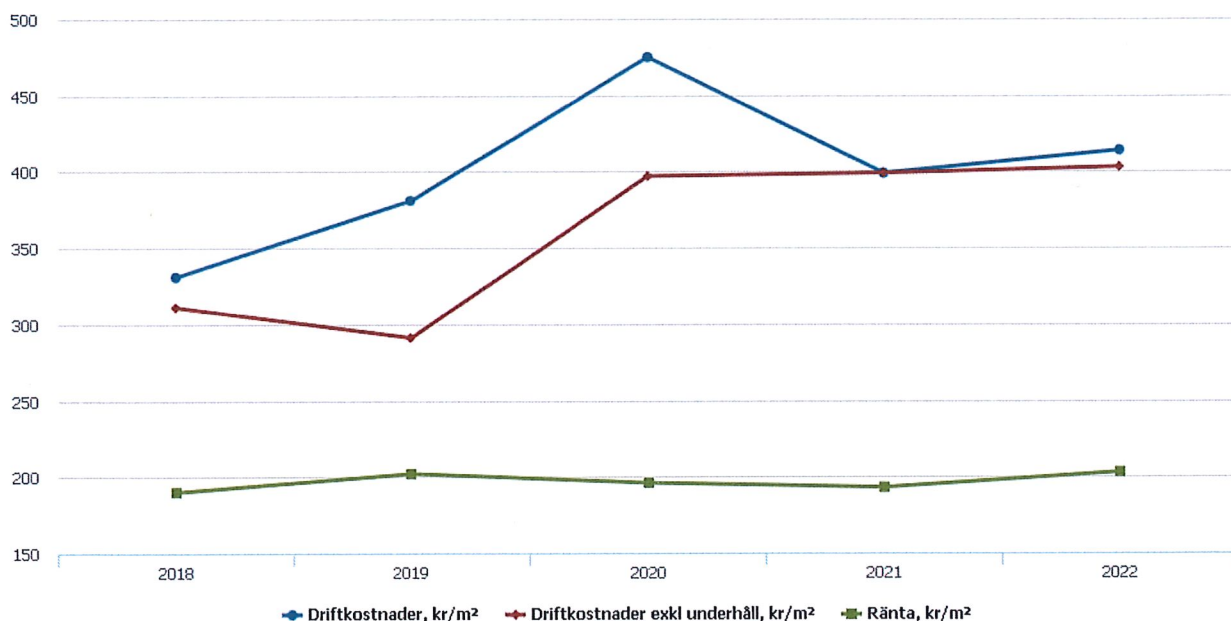
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 744 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 661	2 566	2 456	2 386	2 384
Resultat efter finansiella poster	-231	-151	-518	-335	-117
Årets resultat	-231	-151	-518	-335	-117
Resultat exklusive avskrivningar	394	474	110	301	516
Balansomslutning	76 638	77 197	77 665	78 484	79 048
Soliditet %	56	56	56	56	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	744	722	722	701	701
Driftkostnader, kr/m ²	414	399	475	381	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	403	399	397	291	311
Ränta, kr/m ²	203	193	196	202	190
Lån, kr/m ²	10 432	10 538	10 599	10 645	10 752



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 genom balansomslutningen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 960 000	0	0	5 330 900	-5 676 334	-151 447
Disposition enl. årsstämmobeslut					-151 447	151 447
Reservering underhållsfond				1 193 000	-1 193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 125	33 125	
Årets resultat						-231 339
Vid årets slut	43 960 000	0	0	6 490 775	-6 987 656	-231 339

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 827 781
Årets resultat	-231 339
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 125
Summa	-7 218 995

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 218 995**

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:
- A large signature: "J. J. J."
- To the right: "Jla" with a checkmark, "No", "dlG", and "FK".
- Bottom left: "Thelij".

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 661 316	2 565 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 306	24 606
Summa rörelseintäkter		2 680 622	2 590 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 299 645	-1 254 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 757	-180 994
Personalkostnader	Not 6	-91 049	-78 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-624 975	-624 975
Summa rörelsekostnader		-2 288 426	-2 139 234
Rörelseresultat		392 196	450 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 796	4 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-639 332	-606 911
Summa finansiella poster		-623 536	-602 411
Resultat efter finansiella poster		-231 339	-151 447
Årets resultat		-231 339	-151 447

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	73 837 345	74 448 443
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	108 701	122 578
Summa materiella anläggningstillgångar		73 946 047	74 571 021
Summa anläggningstillgångar		73 946 047	74 571 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	32
Övriga fordringar	Not 13	12 089	12 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	162 968	115 862
Summa kortfristiga fordringar		175 057	127 974
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 516 754	2 497 918
Summa kassa och bank		2 516 754	2 497 918
Summa omsättningstillgångar		2 691 811	2 625 892
Summa tillgångar		76 637 857	77 196 913

The block contains several handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'Stefan'. To its right, there are smaller initials, possibly 'Hla' and 'U/G'. Further up and to the right, there is a checkmark and the letters 'A0'.

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 960 000	43 960 000
Fond för yttre underhåll		6 490 775	5 330 900
Summa bundet eget kapital		50 450 775	49 290 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 987 656	-5 676 334
Årets resultat		-231 339	-151 447
Summa fritt eget kapital		-7 218 995	-5 827 781
Summa eget kapital		43 231 780	43 463 120
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 441 908	25 410 158
Summa långfristiga skulder		32 441 908	25 410 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	335 000	7 701 750
Leverantörsskulder	Not 17	49 935	97 270
Skatteskulder	Not 18	16 290	2 540
Övriga skulder	Not 19	-3 308	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	566 252	522 076
Summa kortfristiga skulder		964 169	8 323 636
Summa eget kapital och skulder		76 637 857	77 196 913

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-231 339	-151 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	624 975	624 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 635	473 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-47 083	819
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 283	18 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 836	492 378
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-335 000	-335 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 000	-335 000
Årets kassaflöde	18 836	157 378
Likvidamedel vid årets början	2 497 918	2 340 540
Likvidamedel vid årets slut	2 516 754	2 497 918
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials/abbreviations (Jla, 10, EK, mi, and a checkmark) on the right.

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 aviseras 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	120
IMD-mätare	Linjär	10
Standardförbättring vindskydd	Linjär	5
Installation, dörröppnare garage	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, 'Ao' and 'Hla.' in the middle, and 'EK' and 'Hing' on the right, with a large checkmark above 'Hla.'.

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	2 337 588	2 269 548
Hyrer, garage	120 000	119 500
Hyrer, p-platser	64 200	64 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-150
Elavgifter	144 028	112 644
Summa nettoomsättning	2 661 316	2 565 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	1 666	4 757
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	8
Övriga rörelseintäkter	17 636	19 841
Summa övriga rörelseintäkter	19 306	24 606

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-33 125	0
Reparationer	-35 192	-64 414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 274	-52 524
Försäkringspremier	-43 292	-41 655
Kabel- och digital-TV	-143 947	-142 789
Serviceavtal	-20 772	0
Obligatoriska besiktningar	-3 058	-3 043
Snö- och halkbekämpning	-22 416	-31 565
Förbrukningsinventarier	-18 311	-6 912
Vatten	-103 769	-108 307
Fastighetsel	-330 236	-224 739
Uppvärmning	-329 771	-344 577
Sophantering och återvinning	-87 985	-82 103
*Förvaltningsarvode drift	-61 498	-151 822
Summa driftskostnader	-1 299 645	-1 254 450

*Föreningen har bytt leverantör av fastighetsskötsel därav redovisas kostnaden under förvaltningskostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-238 273	-140 279
IT-kostnader	-6 371	-4 717
Arvode, yrkesrevisorer	-15 160	-14 990
Övriga förvaltningskostnader	-4 755	-7 554
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-476	-5 474
Telefon och porto	0	-900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-32	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 290	-5 230
Bankkostnader	-2 400	-1 850
Summa övriga externa kostnader	-272 757	-180 994

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-33 200
Sammanträdesarvoden	-34 450	-38 999
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 600	-5 600
Sociala kostnader	-12 999	-1 016
Summa personalkostnader	-91 049	-78 815

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-611 098	-611 098
Avskrivning Installationer	-13 877	-13 877
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-624 975	-624 975

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 783	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 500
Övriga ränteintäkter	13	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 796	4 500

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-639 332	-606 712
Övriga räntekostnader	0	-199
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-639 332	-606 911

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	69 767 000	69 767 000
Mark	10 300 000	10 300 000
Tillkommande utgifter	162 888	162 888
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 229 888	80 229 888

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 618 557	-5 007 459
Tillkommande utgifter	-162 888	-162 888
	-5 781 445	-5 170 347

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-611 098	-611 098
	-611 098	-611 098

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	73 837 345	74 448 443
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	63 537 345	64 148 443
Mark	10 300 000	10 300 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	60 959 000	47 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	60 959 000	47 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 159 000</i>	<i>38 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	229 531	229 531
	229 531	229 531
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 531	229 531
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-106 953	-93 076
	-106 953	-93 076
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-13 877	-13 877
	-13 877	-13 877
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-120 829	-106 953
	-120 829	-106 953
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-120 829	-106 953
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 701	122 578
Varav		
Maskiner och inventarier	108 701	122 578

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	32
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	32

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12 089	10 072
Momsfordringar	0	2 008
Summa övriga fordringar	12 089	12 080

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 412	43 292
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 000	30 674
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 168	36 157
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	388	448
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 968	115 862

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 514 601	1 504 560
Transaktionskonto	1 002 153	993 359
Summa kassa och bank	2 516 754	2 497 918

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	32 776 908	33 111 908
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 566 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-335 000	-135 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 441 908	25 410 158

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,80%	2024-12-09	8 358 178,00	0,00	45 000,00	8 313 178,00
SBAB	1,96%	2025-06-09	8 598 980,00	0,00	45 000,00	8 553 980,00
SBAB	2,74%	2026-04-16	7 566 750,00	0,00	200 000,00	7 366 750,00
SBAB	1,56%	2029-12-06	8 588 000,00	0,00	45 000,00	8 543 000,00
Summa			33 111 908,00	0,00	335 000,00	32 776 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 335 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 335 000 kr årligen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	49 935	97 270
Summa leverantörsskulder	49 935	97 270

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	16 290	52 524
Debiterad preliminärskatt	0	-49 984
Summa skatteskulder	16 290	2 540

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-3 308	0
Summa övriga skulder	-3 308	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 000	12 219
Upplupna räntekostnader	61 584	53 187
Upplupna driftskostnader	12 095	0
Upplupna elkostnader	64 907	60 141
Upplupna värmekostnader	49 055	57 422
Upplupna kostnader för renhållning	3 410	4 311
Upplupna revisionsarvoden	15 200	14 790
Upplupna styrelsearvoden	78 050	76 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 951	226 707
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566 252	522 076

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 107 000	36 107 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Arlov 5-4-2023.

Ort och datum

Manje Alm

Manje Alm

Fredrik Ranemyr

Fredrik Ranemyr

Elvir Muratovic

Elvir Muratovic

Michel Granath

Michel Granath

Istvan Sztanoj

Istvan Sztanoj

Vår revisionsberättelse har lämnats

2023-04-05

Alexandra Ong

Alexandra Ong

Borevision

Anabela Stan

Anabela Stan
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandängen i Arlöv, org.nr. 769612-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Arlöv för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AV

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandängen i Arlöv för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Arlöv den 5 / 4 - 2023



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Anabela Stan
Av föreningen vald 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 skuldyngd 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.

BRF Strandängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Strandängen 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

