

Årsredovisning för

Brf Strandbyn

769630-3937

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandbyn, 769630-3937 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Gnesta.

Föreningen

Föreningen bildades i augusti 2015. Under 2016 förvärvade föreningen bolaget Frösjö Projekt AB, organisationsnummer 559016-1633. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Gnesta Prästhopen 2:11 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 5 170 kvm, varav bostadsarea 2 700 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 24 st radhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Erlandsson Bygg i Mitt AB. Säljaren av bolaget Frösjö Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början under våren 2016 och avslutades under sommaren 2017.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 12,2 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Styrelsesammansättning (sedan föreningsstämma 2021-11-24)

Ordförande:

Sonny Månsson

Ordinarie ledamöter

Liisa Einola,
Jonas Fridell
Charlotte Jibréus
Majd Abdulnoor

Suppelanter

Anna Lundmark
Eva Lysell

Revisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision o Ekonomikonsult AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet var för sig av ledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2022.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Prästhopen 2:11

Adress: Järnvägsgatan & Banmästaregatan

Byggår: 2017

Taxeringsvärde: 27 216 000 varav byggnadsvärde 20 808 000 kronor

Total boyta: 2688 kvm

Fastighetens areal: 5 170 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna året haft 5 styrelsemöten och föreningen har genomfört en ordinarie föreningsstämma 2022-12-05.

Föreningen har hälsat en ny medlem välkommen under det gångna året.

Vid föreningsstämman togs beslut om att varje lägenhetsinnehavare har rätt att installera en luftvärmepump enligt överenskommelse på årsmötet. Hittills har fyra medlemmar valt att installera en värmepump.

Två av förenings lån har omförvandlats under det gångna året. Det kapital som föreningen valde att föregående år investera i fonder, har hittills gett fin avkastning.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 277 568	1 277 567	1 278 568	1 301 688
Resultat efter finansiella poster	-642 640	39 341	-292 398	-218 654
Soliditet, %	55	55	55	55
Balansomslutning	80 968 572	81 994 488	82 322 646	83 003 597
Årsavgift per kvm	468	468	468	468
Lån per kvm	13 605	13 746	13 852	13 957

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	45 310 000	730 759	-1 111 865	-61 459
Resultat disp enligt stämmobeslut			-61 459	61 459
Fonddispo enl årsstämmobeslut		27 216	-27 216	
Årets resultat				-743 440
Belopp vid årets slut	45 310 000	757 975	-1 200 540	-743 440

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 200 540
Årets resultat	-743 440
Totalt	-1 943 980
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	27 216
Balanseras i ny räkning	-1 971 196
Summa	-1 943 980

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 277 568	1 277 567
Övriga rörelseintäkter		-	360 000
		<u>1 277 568</u>	<u>1 637 567</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-167 748	-226 499
Handelsvaror		-11 573	-
Övriga externa kostnader		-118 416	-154 160
Personalkostnader		-25 390	-30 430
Avskrivningar		-821 689	-821 689
Rörelseresultat		<u>132 752</u>	<u>404 789</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-876 192	-466 248
Resultat efter finansiella poster		<u>-743 440</u>	<u>-61 459</u>
Resultat före skatt		<u>-743 440</u>	<u>-61 459</u>
Årets resultat		<u>-743 440</u>	<u>-61 459</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	78 390 712	79 212 401
		<u>78 390 712</u>	<u>79 212 401</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 390 712</u>	<u>79 212 401</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 491	32 159
		<u>33 491</u>	<u>32 159</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	-
		<u>1 500 000</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		1 044 369	2 749 928
Summa omsättningstillgångar		<u>2 577 860</u>	<u>2 782 087</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 968 572</u>	<u>81 994 488</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 310 000	45 310 000
Fond för yttre underhåll		757 975	730 759
		<u>46 067 975</u>	<u>46 040 759</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 200 540	-1 111 865
Årets resultat		-743 440	-61 459
		<u>-1 943 980</u>	<u>-1 173 324</u>
Summa eget kapital		<u>44 123 995</u>	<u>44 867 435</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	9 261 000	18 522 000
		<u>9 261 000</u>	<u>18 522 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5,6	27 310 500	18 427 500
Leverantörsskulder		48 921	9 586
Övriga kortfristiga skulder		9	1 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 147	166 791
		<u>27 583 577</u>	<u>18 605 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 968 572</u>	<u>81 994 488</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad	50 år
Fönster, dörrar	30 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	1 256 832	1 256 832
Sophantering	20 736	20 735
Summa	1 277 568	1 277 567

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Reparation & underhåll		24 955
El	16 946	23 999
Renhållning	50 601	50 501
Snöröjning	38 538	24 731
Kabel-TV	21 682	9 222
Försäkringspremie	39 981	38 703
Övriga kostnader		54 388
Summa	167 748	226 499

Not 4 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 010 000	83 010 000
Vid årets slut	83 010 000	83 010 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 797 599	-2 975 910
-Årets avskrivning	-821 689	-821 689
Vid årets slut	-4 619 288	-3 797 599
Redovisat värde vid årets slut	78 390 712	79 212 401

Bokfört värde byggnader	73 720 062	74 541 751
Bokfört värde mark	4 670 650	4 670 650
Redovisat värde vid årets slut	78 390 712	79 212 401

Not 5 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-06-30	2022-06-30
Nordea Hypotek 3975 82 72985	2026-06-17	3,810	9 355 500	9 450 000
Nordea Hypotek 3975 83 42576	2024-06-17	4,630	8 977 500	9 072 000
Nordea Hypotek 3978 83 46660	20024-05-17	4,195	9 072 000	9 166 500
Nordea Hypotek 3978 89 77790	2024-06-19	1,170	9 166 500	9 261 000
			36 571 500	36 949 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	378 000	378 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	26 932 500	18 049 500

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 512 000	1 512 000
om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	36 382 500	35 059 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	37 800 000	37 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Underskrifter

Ort (Datum anges per digital underskrift för styrelsen)

Sonny Månsson
Styrelseordförande

Liisa Einola

Jonas Fridell

Charlotte Jibréus

Majd Abdulnoor

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision o Ekonomikonsult AB
Godkänd Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 december 2023



ÅR.pdf

(103949 byte)

SHA-512: 1c58539dcba8fc412e16814025928254b386f
1f05a4bc5a89730f3f863bd760cd8a5f6d163944a4b1ab
3b9b873ce919c8820f35f42a32cd73012fc2fbefb1ee7

Underskrifter

2023-12-11 13:50:52 (CET)



Sonny Åke Månsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 18:32:24 (CET)



Liisa Marja Einola

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 18:47:16 (CET)



Carl Jonas Fridell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 19:41:50 (CET)



Marie Charlotte Jibréus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-11 20:17:27 (CET)



Majd Abdulnoor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-12-12 05:43:24 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0d33d0fb3f0106f62a04061333b1a2683d9ec616f37c30f14790bf4616f2efae7a27c1faeff2704e441d1de74718b669789cb374f61a13966a004931303db7a5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.