

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Strandpromenaden Sbg
Org nr: 769615-3464



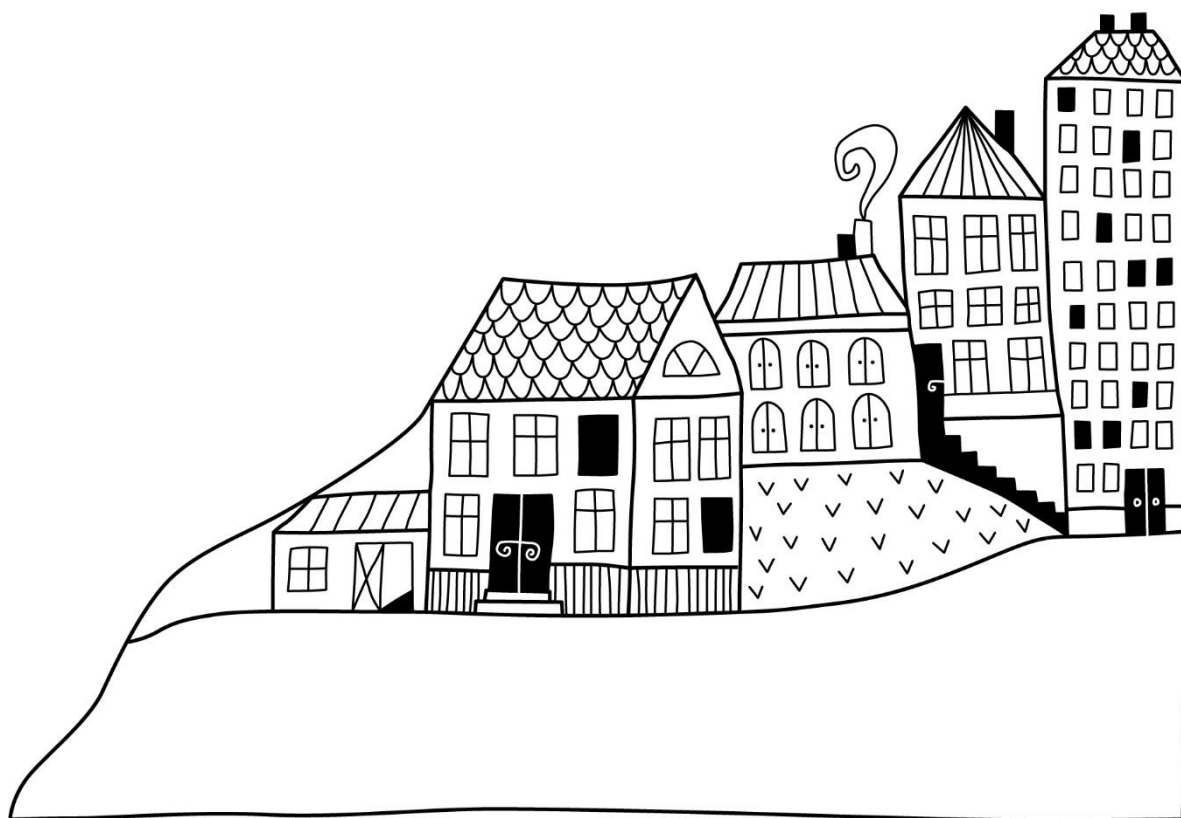


Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandpromenaden
Sbg har härmed upprättat
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. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (K2) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 21% föregående år till 21% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 167% till 207%

I resultatet ingår avskrivningar med 2 263 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 588 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamnen 15 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 61 lägenheter uppförda 2009-2010. Fastighetens adress är Hamngatan 21A och 21B , 23 och 25 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Folksam via Proinova.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k | 3 r.o.k | 4 r.o.k | 5 r.o.k | Summa |
|---------|---------|---------|---------|-------|
| 8 | 23 | 24 | 6 | 61 |

Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1 | 58 | 4 |

Total tomtarea 3 042 m²

Total bostadsarea 5 154 m²

Årets taxeringsvärde 186 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 160 129 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|---------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| SBC Sv Bostadsrättscenter | Teknisk förvaltning |
| SBC Sv Bostadsrättscenter | Fastighetservice |
| Smart förvaltning AB | Lokalvård |
| Oscars Jordnära tjänster | Trädgårdsskötsel |
| Säkerhetsintegrering AB | Inpasseringssystem |
| Tele2 Sverige AB | Kabel-TV |
| Bahnhof AB | Bredband |
| ITK AB | Hissar |

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 131 tkr och planerat underhåll för 482 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 309 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 116 tkr (217kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------------------|---------|
| Markytor, renovering av gårdar | 481 971 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Eva Frisinger | Ordförande | 2023 |
| Ola Aglén | Sekreterare | 2023 |
| Misho Kmetovski | Ledamot | 2023 |
| Ulrika Fjägers | Ledamot | 2023 |
| Jan Ormberger | Ledamot | 2023 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB Benjamin Henriksson | Auktoriserad revisor | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Elisabeth Forsblad | 2023 |
| Agneta Vasberg | 2023 |
| Ulla Sällström | 2023 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2022

Under kalenderåret 2022 har två styrelser verkat. I samband med årsstämman 2022 omvaldes 3 ledamöter (av sex) in i styrelsen. Sedan augusti 2022 har Ola Edenberg inte deltagit i styrelsearbetet och senare flyttat från föreningen. Detta har medfört att vi under hösten varit fem ledamöter i styrelsen. Totalt 12 protokollförda styrelsemöten har hållits t.o.m februari 2023. Därutöver har ledamöterna genomfört ett antal träffar med leverantörer, banker, och konsulter samt haft mail- och telefonkontakter med entreprenörer och medlemmar. 7 medlemsbrev har sänts med aktuell information och ytterligare ett antal med viktig information.

Resultatet före avskrivningar är fortfarande betryggande. Efter amorteringen på 500 000 kr ligger föreningens lån på 30.700.000 kr vilket motsvarar 5957 kr/m² jmf med 6047 kr/m² föregående år.

Styrelsen har även för avsikt att minska föreningens skulder genom ytterligare amorteringar under 2023 då ett lån på 10,7 miljoner kronor skall omsättas 30/4-2023.

Inrapporterade arvoden för verksamhetsåret 2021 var totalt 123.327 kr (utbetalt juni 2022) för styrelsen och övriga förtroendevalda vilket är i paritet med förväntat utfall verksamhetsåret 2022.

När mandatperioden som avslutats vid stämman våren 2023 kommer arvoden att inrapporterats för gångna tolv månader i enlighet med föregående stämmobeslut om för styrelsen bestående av 55.000 kr för fasta arvoden samt 630 kr i ersättning per sammanträde samt valberedningens arvode på 3100 kr.

Uppföljning och besiktningar:

Under 2022 har styrelsen gjort sin årliga underhålls genomgång som tjänar till underlag för styrelsens löpande planering av kommande reparationer och underhåll.



Under 2022 har garanti arbete av våra gårdar fortsatt med avseende på avrinning av dagvatten. Detta har renderat i att Riksbyggen med sina partners har utfört åtgärder för att åtgärda murkrön där vattengenomträngning konstaterades och fuktgenomträngning på hussockel åtgärdades men måste göras om under 2023. Vidare måste lagning/målning av garageväggen göras om/kompletteras då ny vattengenomträngning konstaterades under sommaren 2022 då vi bl a vattnade nyanlagda gräsmattor. Ny besiktning gjordes med anmärkningar som renderar en uppföljande besiktning under 2023.

Administrativ och tekniska förvaltning:

- Banklån har satts om 30 april 2022
- Nytt städbolag, Smart Trappstädning tog över städningen av trapphus och portar från 1/7 2022
- Ny förvaltare SBC tog över fastighetsförvaltningen från 1/7 2023
- Konvertering av alla lysrörsarmaturer till LED i garage och källaren. Kvicksilver skall förbjudas i lysrör från augusti 2023.
- Garageadministration för nya och de som velat byta garageplats
- 3 nya laddstationer har installerats längs den tidigare 'blinda väggen, vid utgång 23'
- Årlig kontroll och service av Värmepump
- Försök att få Riksbyggen att leverera alla nycklar som är gjorda till föreningen och som Riksbyggen har haft ansvar för.
- Ombyggnad av gårdarna med stensättning och nyanlagda gräsmattor.
- 3 nya pergola inköpta och uppsatta
- 3 sittgrupper inköpa
- Rensning av luftkanaler och OVK besiktning
- Renovering av alla trapphus genom att polera och bona sten och linoleum golv

Skötsel:

Förutom påkallad skötsel har styrelsen även arbetat med tekniska fel, klagomål, önskemål och skadegörelse.

Ett axplock:

Låtit utföra klottersanering vid 2 tillfällen

Träffar med grannföreningens styrelse

Beställt fönstertvätt i gemensamma utrymmen

Garagestädning

Inhämtning av offert för tvättning av husfasader och inspektion och utbyte av mjukfog i fasad.

Strandstugan och takterassen:

Strandstugan har under året använts för övernattnig under 59 nätter, till en intäkt av 17.700 kr vilket kan jämföras med 12.900 kr för verksamhetsåret 2021.

Takterassen har bokats vid 9 tillfällen till en intäkt av 2.250 kr jämfört med 1.000 kr för verksamhetsåret 2021.

Sociala aktiviteter 'Coronan' har drabbat oss alla vilket har medfört restriktioner och begränsade möjligheter att träffas och umgås. Trivselgruppen har arrangerat glöggmingel för att skapa social samvaro och trivsel samt anordnat bokprat på ett *Coronasäkert' sätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 4 548 | 4 522 | 4 511 | 4 493 | 4 442 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 674 | -1 644 | -702 | -851 | -1 273 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 217 | 217 | 217 | 216 | 236 |
| Balansomslutning | 239 066 | 241 809 | 243 321 | 244 959 | 247 242 |
| Soliditet % | 87 | 86 | 87 | 86 | 86 |
| Likviditet % | *21 (207) | *21 (167) | 138 | 119 | 175 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 645 | 645 | 645 | 645 | 645 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 604 | 576 | 392 | 379 | 445 |
| Ränta, kr/m ² | 77 | 65 | 66 | 74 | 86 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 1 127 | 1 004 | 962 | 768 | 547 |
| Lån, kr/m ² | 5 957 | 6 054 | 6 209 | 6 364 | 6 655 |

*) Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (K2) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 21% föregående år till 21% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förbättrats från 167% till 207%

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 212 850 000 | 0 | 0 | 5 173 061 | -7 514 499 | -1 648 868 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -1 648 868 | 1 648 868 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 116 000 | -1 116 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -481 971 | 481 971 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 674 612 |
| Vid årets slut | 212 850 000 | 0 | 0 | 5 807 090 | -9 797 396 | -1 674 612 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -9 163 367 |
| Årets resultat | -1 674 612 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 116 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 481 971 |
| Summa | -11 472 008 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 472 008

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 548 679 | 4 522 272 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 73 940 | 43 132 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 622 619 | 4 565 404 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 115 000 | -2 966 388 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -411 857 | -549 246 |
| Personalkostnader | Not 6 | -123 327 | -132 364 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 262 913 | -2 262 913 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 913 098 | -5 910 912 |
| Rörelseresultat | | -1 290 478 | -1 345 508 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 581 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -395 715 | -303 369 |
| Summa finansiella poster | | -384 134 | -303 360 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 674 612 | -1 648 868 |
| Årets resultat | | -1 674 612 | -1 648 868 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 236 616 357 | 238 826 870 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 236 616 357 | 238 826 870 |
| Summa anläggningstillgångar | | 236 616 357 | 238 826 870 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | -786 | -774 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 150 824 | 19 032 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 243 190 | 286 493 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 393 228 | 304 752 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 2 056 439 | 2 696 385 |
| Summa kassa och bank | | 2 056 439 | 2 696 385 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 449 667 | 3 001 137 |
| Summa tillgångar | | 239 066 023 | 241 828 007 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 212 850 000 | 212 850 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 5 807 090 | 5 173 061 | |
| Summa bundet eget kapital | 218 657 090 | 218 023 061 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -9 797 396 | -7 514 499 | |
| Årets resultat | -1 674 612 | -1 648 868 | |
| Summa fritt eget kapital | -11 472 008 | -9 163 367 | |
| Summa eget kapital | 207 185 082 | 208 859 694 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 20 000 000 | 18 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 000 000 | 18 700 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 10 700 000 | 12 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 120 451 | 803 910 |
| Skatteskulder | | 273 011 | 215 226 |
| Övriga skulder | Not 14 | -4 118 | -5 662 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 791 598 | 754 839 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 880 942 | 14 268 313 |
| Summa eget kapital och skulder | | 239 066 023 | 241 828 007 |



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 | 100 |
| Aptussystem | Linjär | 10 |
| Takterass | Linjär | 20 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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 | 3 324 336 | 3 324 336 |
| Hyror, garage | 765 356 | 765 156 |
| Hyror, p-platser | 25 500 | 24 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -15 019 | -3 700 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 000 | 0 |
| Vattenavgifter | 106 397 | 110 344 |
| Elavgifter | 347 109 | 302 136 |
| Summa nettoomsättning | 4 548 679 | 4 522 272 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 28 581 | 24 319 |
| Övriga rörelseintäkter | 45 359 | 18 813 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 73 940 | 43 132 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -481 971 | -900 192 |
| Reparationer | -130 785 | -194 023 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -142 659 | -130 289 |
| Försäkringspremier | -112 000 | -109 313 |
| Kabel- och digital-TV | -183 919 | -165 683 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 901 | -5 906 |
| Serviceavtal | 0 | -9 615 |
| Obligatoriska besiktningar | -147 072 | -41 480 |
| Snö- och halkbekämpning | -13 985 | -51 619 |
| Förbrukningsinventarier | -19 613 | -4 909 |
| Vatten | -167 859 | -127 815 |
| Fastighetsel | -955 403 | -629 711 |
| Uppvärmning | -275 941 | -339 644 |
| Sophantering och återvinning | -135 825 | -116 769 |
| Förvaltningsarvode drift | -344 068 | -139 421 |
| Summa driftskostnader | -3 115 000 | -2 966 388 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -302 171 | -467 739 |
| IT-kostnader | -13 883 | -13 904 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -27 500 | -25 000 |
| Övriga försäljningskostnader | 0 | -1 575 |
| Övriga förvaltningskostnader | -25 334 | -21 417 |
| Kreditupplysningar | -27 | -1 156 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 385 | -8 568 |
| Tidskrifter och facklitteratur | -1 537 | -1 537 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 360 | -6 300 |
| Konsultarvoden | -19 798 | 0 |
| Bankkostnader | -3 106 | -2 050 |
| Övriga externa kostnader | -1 756 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -411 857 | -549 246 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Styrelsearvoden | -55 000 | -55 000 |
| Sammanträdesarvoden | -36 540 | -51 030 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 200 | -6 100 |
| Sociala kostnader | -22 587 | -20 234 |
| Summa personalkostnader | -123 327 | -132 364 |

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

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -2 197 500 | -2 197 500 |
| Avskrivning Markinventarier | -14 126 | -14 126 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -51 287 | -51 287 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -2 262 913 | -2 262 913 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -394 840 | -302 218 |
| Övriga räntekostnader | -875 | -1 151 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -395 715 | -303 369 |



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 219 750 000 | 219 750 000 |
| Mark | 34 300 000 | 34 300 000 |
| Aptussystem | 355 295 | 355 295 |
| Takterass | 315 150 | 315 150 |
| Markinventarier | 211 894 | 211 894 |
| | 254 932 339 | 254 932 339 |
| Årets anskaffning | | |
| Installation laddstolpar | 52 400 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 254 984 739 | 254 932 339 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -15 700 063 | -13 502 563 |
| Aptussystem | -284 240 | -248 710 |
| Takterass | -78 787 | -63 030 |
| Markinventarier | -42 379 | -28 253 |
| | -16 105 469 | -13 842 556 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 197 500 | -2 197 500 |
| Aptussystem | -35 530 | -35 530 |
| Årets avskrivningar takterass | -15 757 | -15 757 |
| Årets avskrivning markinventarier | -14 126 | -14 126 |
| | -2 262 913 | -2 262 913 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -18 368 382 | -16 105 469 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 236 616 357 | 238 826 870 |
| Varav | | |
| Byggnader | 201 852 437 | 204 049 937 |
| Mark | 34 300 000 | 34 300 000 |
| Aptussystem | 35 525 | 71 055 |
| Takterass | 220 606 | 236 363 |
| Markinventarier | 155 389 | 169 515 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 181 000 000 | 156 000 000 |
| Lokaler | 5 000 000 | 4 129 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 186 000 000 | 160 129 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>125 000 000</i> | <i>103 129 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>61 000 000</i> | <i>57 000 000</i> |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto | 150 824 | 49 |
| Momsfordringar | 0 | 18 983 |
| Summa övriga fordringar | 150 824 | 19 032 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 126 248 | 112 000 |
| Förutbetalda driftkostnader | 11 412 | 14 124 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 67 116 | 117 707 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 38 414 | 37 132 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 1 973 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 3 557 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 243 190 | 286 493 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank bankkonto | 27 122 | 20 080 |
| Swedbank transaktionskonto | 2 029 316 | 2 676 305 |
| Summa kassa och bank | 2 056 439 | 2 696 385 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 30 700 000 | 31 200 000 |
| Kortfristig del av långfristig lån | -10 700 000 | -12 500 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 20 000 000 | 18 700 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,95% | 2023-04-30 | 10 700 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 700 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,66% | 2024-04-30 | 8 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 8 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,14% | 2025-03-30 | 12 500 000,00 | 0,00 | 500 000,00 | 12 000 000,00 |
| Summa | | | 31 200 000,00 | 0,00 | 500 000,00 | 30 700 000,00 |

*Senast kända räntesatser

*) Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras. Enligt nya redovisningsregler (K2) ska sådana lån redovisas som kortfristig skuld, detta oavsett om de omplaceras långfristigt eller ej efter räkenskapsårets utgång. Denna nya redovisningsprincip påverkar föreningens nyckeltal för likviditet från 21% föregående år till 21% vid utgången av detta år. Exklusive denna redovisningsmässiga förändring hade föreningens nyckeltal för likviditet istället förändrats från 167% till 146%.

Den aktuella låneposten (Stadshypotek) om 10 700 000 kr har redovisats som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 14 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner | 2 055 | 2 055 |
| Skuld för moms | -6 366 | -7 909 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 193 | 192 |
| Summa övriga skulder | -4 118 | -5 662 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 16 763 | 16 763 |
| Upplupna räntekostnader | 62 026 | 28 729 |
| Upplupna elkostnader | 186 775 | 147 245 |
| Upplupna värmekostnader | 44 897 | 49 522 |
| Upplupna kostnader för administration | 31 194 | 31 194 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 750 | 23 750 |
| Upplupna styrelsearvoden | 69 205 | 69 205 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 150 | 10 665 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 9 615 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 356 839 | 368 151 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 791 598 | 754 839 |

Not Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 41 200 000 | 41 200 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Eva Frisinger

Ola Aglén

Ulrika Fjägers

Jan Ormberger

Misho Kmetovski

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



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 skuldtyngd 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



BRF Strandpromenaden Sbg

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Strandpromenaden Sbg i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557489044457

Dokument

Brf Strandpromenaden ÅR 2022
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-03-16 09:38:39 CET (+0100) av Hülya Bahar (HB)
Färdigställt 2023-03-21 16:28:52 CET (+0100)

Initierare

Hülya Bahar (HB)
Riksbyggen
hulya.bahar@riksbyggen.se

Signerande parter

Eva Frisinger (EF)
evafrisinger58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Elisabeth Eriksson Frisinger"
Signerade 2023-03-16 10:39:54 CET (+0100)

Ola Aglén (OA)
ola.aglen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Ola Wilhelm Aglén"
Signerade 2023-03-16 14:58:18 CET (+0100)

Ulrika Fjägers (UF)
ulrika.fjagers@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULRIKA FJÄGERS"
Signerade 2023-03-16 13:12:42 CET (+0100)

Jan Ormberger (JO)
jan.ormberger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Herbert Ormberger"
Signerade 2023-03-16 12:55:45 CET (+0100)

Misho Kmetovski (MK)
kmetovski@gmail.com

Benjamin Henriksson (BH)
KPMG AB
Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489044457



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MISHO KMETOVSKI"
Signerade 2023-03-18 08:54:09 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-03-21 16:28:52 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

