



---

# Årsredovisning

1/1 2022 – 31/12 2022

## Brf Strandbyn

Org nr 769631-1187



Styrelsen för Brf Strandbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 – 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skånes län.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Richard Karlsson	ledamot, ordförande
Mats Klingvall	ledamot
Kjell Ödin	ledamot
Sven-Åke Holgersson	ledamot

Caroline Andersson	suppleant
Emil Olsson	suppleant

Urban Ahlström	valberedning
Bengt Lindskog	valberedning

Arthur Kozak	revisor, Lots Revision
--------------	------------------------

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05 och kundgjordes 2018-12-07.

### Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Tränsen 5 uppfört 29 st småhus med adressen Tränsvägen, Trelleborg, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde är totalt 34 212 000 kr varav byggnader 26 193 000 kr och mark 8 019 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
14	3 rok	1232,0
<u>15</u>	<u>4 rok</u>	<u>1650,0</u>
29 st		2882,0

### Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB och försäkringen omfattar såväl ansvar för styrelsens arbete som kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52 st. Det har varken tillkommit eller avgått några medlemmar under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51 st.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 (tidigare år 0) av föreningens bostadsrätter bytt ägare.

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har det gjorts OVK kontroll och rengöring av ventilationen i samtliga hus.

En underhållsplan är beställd, tills den är upprättad görs en avsättning till fond för yttre underhåll med 50 kr/kvm enligt ekonomisk plan.

### Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar. Styrelsen har för avsikt att kommande år amortera föreningens överlikviditet. Detta för att minska föreningens räntekostnader och stärka kapitalet vid framtida investeringar i föreningens fastigheter.

### Kapitaltillskott

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Amortering enligt plan	204 000 kr	204 000 kr	143 622 kr
Extra amortering	0 kr	0 kr	1 000 000 kr
<b>Summa kapitaltillskott</b>	<b>204 000 kr</b>	<b>204 000 kr</b>	<b>1 143 622 kr</b>

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

### Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB  
Trelleborgs Kommun  
If Skadeförsäkring AB  
Telia

Ekonomisk förvaltning  
Vatten och avlopp  
Fastighetsförsäkring  
Bredbank/TV/Telefoni

### Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 646	1 607	1 581	1 672	1 591
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-96	117	42	117	188
Soliditet (%)	55,0	54,9	54,7	54,0	53,9
Driftsnetto (tkr)	975	1 163	1 163	1 277	1 316
Årsavgift (kr/kvm)	533	533	533	533	533
Lån (kr/kvm)	13 605	13 675	13 746	14 143	14 171
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	29 833	29 991	30 148	30 305	30 463

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 525 000	504 350	-1 234	117 026	<b>48 145 142</b>
Disposition av föregående års resultat:		144 100	-27 074	-117 026	<b>0</b>
Årets resultat				-96 354	<b>-96 354</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 525 000</b>	<b>648 450</b>	<b>-28 308</b>	<b>-96 354</b>	<b>48 048 788</b>

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 308
årets förlust	-96 354
	<b>-124 662</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 100
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 500
i ny räkning överföres	-168 262
	<b>-124 662</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 453 245 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	356 891
--	---------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 645 805	1 606 736
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 645 805</b>	<b>1 606 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-527 703	-311 109
Övriga externa kostnader	4	-112 979	-103 228
Personalkostnader	5	-30 029	-29 593
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 245	-453 245
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 123 956</b>	<b>-897 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>521 849</b>	<b>709 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-618 203	-592 541
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-618 203</b>	<b>-592 535</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 354</b>	<b>117 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-96 354</b>	<b>117 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-96 354</b>	<b>117 026</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7, 8	85 980 290	86 433 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 980 290</b>	<b>86 433 535</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 980 290</b>	<b>86 433 535</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		4 226	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 113	48 734
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 339</b>	<b>48 734</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 327 908	1 232 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 327 908</b>	<b>1 232 438</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 422 247</b>	<b>1 281 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 402 537</b>	<b>87 714 707</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Fond för yttre underhåll		648 450	504 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 173 450</b>	<b>48 029 350</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-28 308	-1 234
Årets resultat		-96 354	117 026
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-124 662</b>	<b>115 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 048 788</b>	<b>48 145 142</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	25 558 304
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>25 558 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 208 304	13 854 000
Leverantörsskulder		6 269	15 217
Övriga skulder		0	4 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		139 176	137 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 353 749</b>	<b>14 011 261</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 402 537</b>	<b>87 714 707</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (0,83%)
-----------	----------------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 860	1 534 860
Kallvatten	97 735	68 783
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 515	3 081
Övriga intäkter	6 696	12
	<b>1 645 806</b>	<b>1 606 736</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande Underhåll	170 915	40 090
Elkostnader	7 828	16 188
Vatten o avlopp	85 390	58 788
Fastighetskötsel	26 960	0
Fastighetsförsäkringar	52 655	49 770
Övriga Fastighetskostnader	8 035	7 739
Besiktningkostnader	60 000	0
Elvaco		0
Kabel TV	115 921	138 534
	<b>527 704</b>	<b>311 109</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	75 011	62 844
Övriga förvaltningskostnader	10 312	7 350
Revisor	17 500	15 500
Övriga kostnader	10 155	17 533
	<b>112 978</b>	<b>103 227</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	24 150	23 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 879	5 793
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>30 029</b>	<b>29 593</b>

**Not 6 Räntekostnader fastighetslån**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Räntekostnader fastighetslån	618 203	592 541
	<b>618 203</b>	<b>592 541</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 475 000</b>	<b>88 475 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 041 465	-1 588 220
Årets avskrivningar	-453 245	-453 245
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 494 710</b>	<b>-2 041 465</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 980 290</b>	<b>86 433 535</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 143 000	26 193 000
Taxeringsvärden mark	15 096 000	8 019 000
	<b>52 239 000</b>	<b>34 212 000</b>
Bokfört värde byggnader	52 113 091	52 566 336
Bokfört värde mark	33 867 199	33 867 199
	<b>85 980 290</b>	<b>86 433 535</b>

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Trelleborg Tränsen 5. Anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 950 000	40 950 000
	<b>40 950 000</b>	<b>40 950 000</b>

#### Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	38 188 304	38 392 304
	<b>38 188 304</b>	<b>38 392 304</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Sparbanken Skåne	1,14	2023-07-30	12 395 000	12 497 000
Sparbanken Skåne	1,14	2023-07-30	13 163 304	13 265 304
Sparbanken Skåne	2,87	2023-03-30	13 650 000	13 650 000
Kortfristig skuld 2023			-39 208 304	-13 854 000
			<b>0</b>	<b>25 558 304</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			39 208 304	13 854 000

\*Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2023 är 204 000 kr.

Trelleborg  
Den dag som framgår av elektronisk signatur

Richard Karlsson  
ordförande

Kjell Ödin

Mats Klingvall

Sven-Åke Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Arthur Kozak  
Revisor