



Årsredovisning

1/1 2021 – 31/12 2021

Brf Strandbyn

Org nr 769631-1187



Styrelsen för Brf Strandbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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, BoRevision AB

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 51 st. Det har varken tillkommit eller avgått några medlemmar under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har inga av föreningens bostadsrätter bytt ägare.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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. I slutet av 2020 tecknades ett avtal med Telia för alla 29 bostadsrätter. Föreningen tog beslutet att detta skulle föreningen stå för.

Kapitaltillskott

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Amortering enligt plan	204 000 kr	143 622 kr	80 160 kr
Extra amortering		1 000 000 kr	
Summa kapitaltillskott	204 000 kr	1 143 622 kr	80 160 kr

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)*	1 607	1 581	1 672	1 591	828
Resultat efter finansiella poster (tkr)*	117	42	117	188	156
Soliditet (%)	54,9	54,7	54,0	53,9	51,8
Driftsnetto (tkr)*	1 163	1 163	1 277	1 316	722
Årsavgift (kr/kvm)*	533	533	533	533	266
Lån (kr/kvm)	13 675	13 746	14 143	14 171	14 196
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	29 991	30 148	30 305	30 463	30 620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Redovisade belopp 2017 avser 6 månader (jul-dec) from när föreningen tog över driften av fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 525 000	360 250	100 960	41 906	48 028 116
Disposition av föregående års resultat:		144 100	-102 194	-41 906	0
Årets resultat				117 026	117 026
Belopp vid årets utgång	47 525 000	504 350	-1 234	117 026	48 145 142

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 234
årets vinst	117 026
	115 792

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 100
i ny räkning överföres	-28 308
	115 792

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)	570 271
--	---------

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 606 736	1 580 539
Summa rörelseintäkter		1 606 736	1 580 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-311 109	-285 835
Övriga externa kostnader	4	-103 228	-103 948
Personalkostnader	5	-29 593	-27 724
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 245	-453 245
Summa rörelsekostnader		-897 175	-870 752
Rörelseresultat		709 561	709 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-592 541	-667 881
Summa finansiella poster		-592 535	-667 881
Resultat efter finansiella poster		117 026	41 906
Resultat före skatt		117 026	41 906
Årets resultat		117 026	41 906

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	86 433 535	86 886 780
Summa materiella anläggningstillgångar		86 433 535	86 886 780
Summa anläggningstillgångar		86 433 535	86 886 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	5 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 734	48 860
Summa kortfristiga fordringar		48 734	53 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 232 438	814 765
Summa kassa och bank		1 232 438	814 765
Summa omsättningstillgångar		1 281 172	868 693
SUMMA TILLGÅNGAR		87 714 707	87 755 473

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Fond för yttre underhåll		504 350	360 250
Summa bundet eget kapital		48 029 350	47 885 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 234	100 960
Årets resultat		117 026	41 906
Summa fritt eget kapital		115 792	142 866
Summa eget kapital		48 145 142	48 028 116
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 558 304	39 412 304
Summa långfristiga skulder		25 558 304	39 412 304
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 854 000	204 000
Förskott från kunder		0	43 165
Leverantörsskulder		15 217	56 266
Övriga skulder		4 193	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 851	1 622
Summa kortfristiga skulder		14 011 261	315 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 714 707	87 755 473

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.

*Redovisade belopp avser 6 månader (jul-dec) from när föreningen tog över driften av fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 860	1 534 860
Kallvatten	68 794	37 886
Överlåtelseavgifter/Pantsättningsavgifter	3 081	4 230
Övriga intäkter	0	3 563
	1 606 735	1 580 539

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande Underhåll	40 090	54 395
Elkostnader	16 188	19 772
Vatten o avlopp	58 788	78 938
Fastighetsförsäkringar	49 770	47 858
Övriga Fastighetskostnader	7 739	11 628
Elvaco	0	15 340
Kabel TV	138 534	57 904
	311 109	285 835

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	62 844	62 257
Övriga förvaltningskostnader	7 350	22 724
Revisor	15 500	10 625
Övriga kostnader	17 533	8 342
	103 227	103 948

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	23 800	23 640
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 793	4 084
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 593	27 724

Not 6 Räntekostnader fastighetslån

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Räntekostnader fastighetslån	592 541	667 881
	592 541	667 881

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
Ingående avskrivningar	-1 588 220	-1 134 975
Årets avskrivningar	-453 245	-453 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 041 465	-1 588 220
Utgående redovisat värde	86 433 535	86 886 780
Taxeringsvärden byggnader	26 193 000	26 193 000
Taxeringsvärden mark	8 019 000	8 019 000
	34 212 000	34 212 000
Bokfört värde byggnader	52 566 336	53 019 581
Bokfört värde mark	33 867 199	33 867 199
	86 433 535	86 886 780

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

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	40 950 000	40 950 000
	40 950 000	40 950 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	38 392 304	38 596 304
	38 392 304	38 596 304

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Sparbanken Skåne	1,14	2023-07-30	12 497 000	12 599 000
Sparbanken Skåne	1,14	2023-07-30	13 265 304	13 367 304
Sparbanken Skåne	2,11	2022-07-30	13 650 000	13 650 000
Beräknad amortering 2022			-13 854 000	-204 000
			25 558 304	39 412 304
Kortfristig del av långfristig skuld			13 854 000	204 000

*Lån som villkorsändras under år 2022 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 2022 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandbyn, org.nr. 769631-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandbyn för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandbyn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Trelleborg

Digitalt signerad av

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor