



Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018

Brf Strandbyn

Org nr 769631-1187

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Strandbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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:

Elvis Rasmusson	ledamot, ordförande
Bodil Engström	ledamot
Bo Fredholm	ledamot
Mats Sundling	ledamot
Kjell Ödin	suppleant
Sören Ramnevall	godkänd revisor

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 och försäkringen omfattar såväl ansvar för styrelsens arbete som kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 2 st, och antalet avgående medlemmar har varit 2 st. Vi räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 1st av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Det som kostnadsfört som löpande underhåll är nya postlådor till alla i föreningen samt anlagt fartgupp.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 50 kr/km² enligt ekonomisk plan.

Ekonomi

Föreningsvald styrelse övertog ansvaret för Brf Strandbyn vid föreningsstämma den 27 mars 2018. Innan dess har Mjölbackens Entreprenad AB svarat för föreningens kostnader och intäkter.

Kapitaltillskott

	2018-12-31
Amortering enligt plan	74 226 kr
Summa kapitaltillskott	74 226 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

Ekonomisk förvaltning
Vatten och avlopp
Fastighetsförsäkring

Flerårsöversikt

(Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)*	1 591	828
Resultat efter finansiella poster (tkr)*	188	156
Soliditet (%)	53,9	51,8
Driftsnetto (tkr)*	1 316	722
Årsavgift (kr/kvm)*	533	266
Lån (kr/kvm)	14 171	14 196
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	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	0	0	156 304	47 681 304
Disposition av föregående års resultat:		72 050	84 254	-156 304	0
Årets resultat				187 859	187 859
Belopp vid årets utgång	47 525 000	72 050	84 254	187 859	47 869 163

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	84 254
årets vinst	187 859
	272 113

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 100
i ny räkning överföres	128 013
	272 113

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)	641 104
--	---------

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 860	767 430
Utdebiterad kostnad för hushållsavfall	0	5 249
Utdebiterad kostnad för kallvatten	54 666	54 909
Överlåtelseavgifter	1 138	0
	1 590 664	827 588

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande Underhåll	35 045	0
Elkostnader	7 179	2 273
Vatten o avlopp	78 849	54 909
Renhållning o Sophämtning	0	5 764
Fastighetsförsäkringar	43 099	22 236
Övriga Fastighetskostnader	8 364	0
	172 536	85 182

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	57 612	0
Övriga redovisningskostnader	6 570	20 688
Revisor	5 625	0
Övriga kostnader	2 860	0
	72 667	20 688

Resulträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 590 664	827 588
Summa rörelseintäkter		1 590 664	827 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-172 536	-85 182
Övriga externa kostnader	4	-72 667	-20 688
Personalkostnader	5	-29 898	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 245	-228 485
Summa rörelsekostnader		-728 346	-334 355
Rörelseresultat		862 318	493 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-674 462	-336 929
Summa finansiella poster		-674 459	-336 929
Resultat efter finansiella poster		187 859	156 304
Resultat före skatt		187 859	156 304
Årets resultat		187 859	156 304

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 793 270	88 246 515
Summa materiella anläggningstillgångar		87 793 270	88 246 515
Summa anläggningstillgångar		87 793 270	88 246 515
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 000	4 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 747	124 336
Summa kortfristiga fordringar		58 747	128 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 009 490	3 647 111
Summa kassa och bank		1 009 490	3 647 111
Summa omsättningstillgångar		1 068 237	3 775 597
SUMMA TILLGÅNGAR		88 861 507	92 022 112

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Fond för yttre underhåll		72 050	0
Summa bundet eget kapital		47 597 050	47 525 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		84 254	0
Årets resultat		187 859	156 304
Summa fritt eget kapital		272 113	156 304
Summa eget kapital		47 869 163	47 681 304
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	40 763 010	40 842 936
Summa långfristiga skulder		40 763 010	40 842 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	77 076	71 376
Förskott från kunder		43 162	38 493
Leverantörsskulder		36 335	5 049
Skatteskulder		56 948	113 896
Övriga skulder		13 973	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 840	3 269 058
Summa kortfristiga skulder		229 334	3 497 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 861 507	92 022 112

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.

Redovisade belopp i resultaträkningen fg år avser 6 månader (jul-dec) from när föreningen tog över driften av fastigheten.

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 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	22 750	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 148	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	29 898	0

Not 6 Räntekostnader fastighetslån

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Räntekostnader fastighetslån	674 462	336 929
	674 462	336 929

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 475 000	33 867 199
Inköp	0	35 941 197
Omklassificeringar	0	18 666 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
Ingående avskrivningar	-228 485	0
Årets avskrivningar	-453 245	-228 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-681 730	-228 485
Utgående redovisat värde	87 793 270	88 246 515
Bokfört värde byggnader	53 926 071	54 379 316
Bokfört värde mark	33 867 199	33 867 199
	87 793 270	88 246 515

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

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Sparbanken Skåne	1,13	rörlig	13 650 000	13 650 000
Sparbanken Skåne	1,63	2020-07-30	13 540 086	13 614 312
Sparbanken Skåne	2,11	2022-07-30	13 650 000	13 650 000
Beräknad amortering 2019			-77 076	-71 376
			40 763 010	40 842 936
Kortfristig del av långfristig skuld			77 076	71 376

Föreningens lån är placerade enligt ekonomisk plan 2017-07-12.

Kortfristig del av långfristig skuld avser amortering på ett av lånen, kommande 12-månaders period.

Av ovanstående skulder förfaller 40 454 706 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	40 950 000	40 950 000
Spärrade bankmedel som säkerhet för inbetalda förskott		0
	40 950 000	40 950 000

Trelleborg

Elvis Rasmusson
ordförande

Bo Fredholm

Bodil Engström

Mats Sundling

Min revisionsberättelse har lämnats

Sören Ramnewall
Godkänd revisor