Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Brf Västra Stranden 1
Org nr: 7696338974

2021-01-01 – 2021-12-31

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Styrelsen har ordet

Året 2021 var första hela året som styrelsen arbetade.

Vi hade första konstituerande möte 1.7.2020 med tre ledamöter och en suppleant. 10.6.2021 fick vi tre till ledamöter. Samarbetet har fungerat bra. Vi har haft många digitala möten men vi har också hållit möten hos varandra.

- Redan 2020 satte vi igång med att ansöka bidrag för laddstolpar. Första omgången blev färdigt under 2021.
- Proceduren med inglasning av de öppna balkongerna startades.
- Under året upptäckte vi att kösystemet till P-platser ute inte fungerade. Det har tagit mycket tid att reda ut, bevaka platser och ha kontakt med Riksbyggen. Vi har skapat tre nya uthyrningsbara P-platser.
- Vi har informerat boenden via Mitt Riksbyggen, Facebook sida och via brev samt anslagstavlor.
- Styrelsen har skaffat en hylla till garaget för avfallspåsar, kompressor, hjärtstartare, vattenutkastare, elkontakt och väggstolar.
- Boenden har bidragit med att skaffa fina sommarblommor och -krukor samt trädgårdsredskap. En av cykelkarusellerna har lämnats tillbaka till Rekab.
- Styrelsen beställde energideklaration av Riksbyggen för framtida låneförhandlingar.
- Städningen av trapphus har varit en återkommande punkt. Tyvärr kommer det vara samma bekymmer så länge vägen inte är asfalterad ca två år framåt. En av styrelsemedlemmarna har tagit på sig att städa garaget frivilligt utan ersättning.
- Vi har bytt kod och har separata koder för förråd och entre dörrar.
- Boendeinformation har uppdaterats och distribuerats via Mitt Riksbyggen och delats ut till nyinflyttade.
- Året avslutades med en gemensam Lussefika till boende på innergården.

Styrelsen tackar för ett händelserikt år!

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 5
Balansräkning 6
Balansräkning 7
Noter 8

Bilagor
Ordlista

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Stranden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Belopp 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 har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2019-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-09.

Årets resultat är sämre än föregående år. Resultatet är inte jämförbart med föregående år, då det räkenskapsåret endast omfattade nio månader. Byggherren REKAB stod för alla intäkter och kostnader t.o.m. mars 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 107%.
Räkenskapsåret 2021 hade föreningen ett lån som villkorsändrades, detta klassificerades i årsredovisningen 2020 som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 550 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Välten 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 87 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adress är Kvarnvägen 3 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	41	
3 rum och kök	43	
4 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	25	
Antal garage	38	

Bostäder bostadsrätt	5 920 m²
Garagelokaler	463 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

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 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen saknar underhållsplan.
En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Avsättning till underhållsfonden föreslås med 483 000 kronor (82 kr/m²) enligt föreningens ekonomiska plan.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Tynelius	Ordförande	2022
Maria Åström	Sekreterare	2023
Anders Rosén	Vice ordförande	2022
Ronny Friberg	Ledamot	2023
Roland Jonsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin D Persson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Sundberg, PWC	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Eriksson, sammankallande	2022
Thomas Karlsson	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 248	3 229	0
Resultat efter finansiella poster	-1 083	-512	0
Balansomslutning	323 762	328 500	329 945
Soliditet %	76	75	0
Likviditet %	107	17	0
Likviditet exkl villkorsändring lån %	107	99	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	685	514	0
Driftkostnader, kr/m²	373	167	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	373	167	0
Ränta, kr/m²	158	124	0
Lån, kr/m²	12 985	13 118	0
Skuldkvot %	14,96	21,95	0,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. 2019-2020 avser nyckeltalen inte ett helt räkenskapsår.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	239 370 000	7 536 546	473 600	-473 600	-511 521
Disposition enl. årsstämmobeslut				-511 521	511 521
Årets resultat					-1 082 674
Vid årets slut	**239 370 000**	**7 536 546**	**473 600**	**-985 121**	**-1 082 674**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-985 121
Årets resultat	-1 082 674
Summa	**-2 067 795**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfond	-483 000
Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 550 795**

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

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 247 499	3 229 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	889 994	308 906
Summa rörelseintäkter		**5 137 493**	**3 538 360**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 206 718	-988 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 368	-352 859
Personalkostnader	Not 6	-44 470	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 660	-1 974 495
Summa rörelsekostnader		**-5 285 215**	**-3 315 529**
Rörelseresultat		**-147 722**	**222 831**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 554	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-937 505	-734 551
Summa finansiella poster		**-934 952**	**-734 352**
Resultat efter finansiella poster		**-1 082 674**	**-511 521**
Årets resultat		**-1 082 674**	**-511 521**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	320 689 391	323 322 051
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	549 564	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**321 238 955**	**323 322 051**
Summa anläggningstillgångar		**321 238 955**	**323 322 051**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	250
Övriga fordringar	Not 13	56 416	22 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	170 927	192 723
Summa kortfristiga fordringar		**227 403**	**215 322**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 295 209	4 962 813
Summa kassa och bank		**2 295 209**	**4 962 813**
Summa omsättningstillgångar		**2 522 612**	**5 178 135**
Summa tillgångar		**323 761 568**	**328 500 186**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 906 546	246 906 546
Fond för yttre underhåll		473 600	473 600
Summa bundet eget kapital		**247 380 146**	**247 380 146**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-985 121	-473 600
Årets resultat		-1 082 674	-511 521
Summa fritt eget kapital		**-2 067 795**	**-985 121**
Summa eget kapital		**245 312 351**	**246 395 025**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 086 800	50 724 534
Summa långfristiga skulder		**76 086 800**	**50 724 534**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	784 400	26 931 066
Leverantörsskulder		765 539	420 026
Skatteskulder		0	516 600
Övriga skulder	Not 17	300 000	3 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	512 478	512 935
Summa kortfristiga skulder		**2 362 417**	**31 380 627**
Summa eget kapital och skulder		**323 761 568**	**328 500 186**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	30-120, fördelat i komponenter
Markanläggningar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 056 480	3 040 521
Hyror, p-platser	154 667	112 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-781
Rabatter	-124 000	-18 000
Elavgifter	160 352	95 214
Summa nettoomsättning	**4 247 499**	**3 229 454**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 836	210 358
Övriga ersättningar	21 649	67 174
Fakturerade kostnader	230 000	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga erhållna bidrag	218 750	0
Övriga rörelseintäkter	138 758	29 037
Summa övriga rörelseintäkter	**889 994**	**308 906**

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-30 346	-23 051
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-9 120	0
Försäkringspremier	-69 120	-48 662
Kabel- och digital-TV	-287 770	-215 639
Bevakningskostnader	0	-2 156
Snö- och halkbekämpning	-118 722	-23 704
Förbrukningsinventarier	-567 655	-36 719
Vatten	-212 400	-171 440
Fastighetsel	-354 604	-189 086
Uppvärmning	-464 641	-213 638
Sophantering och återvinning	-80 337	-52 721
Förvaltningsarvode drift	-12 004	-11 358
Summa driftskostnader	**-2 206 718**	**-988 175**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-328 340	-243 750
Arvode, yrkesrevisorer	-24 688	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 985	-28 825
Kreditupplysningar	-180	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 230	-68 593
Representation	-300	0
Telefon och porto	-5 785	-4 595
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Bankkostnader	-2 150	-3 021
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	**-401 368**	**-352 859**

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-33 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	0
Sociala kostnader	-10 470	0
Summa personalkostnader	**-44 470**	**0**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 493 082	-1 869 811
Avskrivning Markanläggningar	-139 578	-104 683
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	**-2 632 660**	**-1 974 495**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**
Ränteintäkter från bankkonton	2 554	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 554**	**199**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**
Räntekostnader för fastighetslån	-934 429	-734 551
Övriga räntekostnader	-3 076	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-937 505**	**-734 551**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	**2020-12-31**
Vid årets början		
Byggnader	204 502 655	0
Mark	113 815 000	0
Markanläggning	6 978 891	0
	325 296 546	**0**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	204 502 655
Mark	0	113 815 000
Markanläggning	0	6 978 891
	0	**325 296 546**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**325 296 546**	**325 296 546**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 869 811	0
Markanläggningar	-104 683	0
	-1 974 494	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 493 082	-1 869 811
Årets avskrivning markanläggningar	-139 578	-104 683
	-2 632 660	**-1 974 494**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-4 607 154**	**-1 974 494**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**320 689 392**	**323 322 051**
Varav		
Byggnader	200 139 762	202 632 843
Mark	113 815 000	113 815 000
Markanläggningar	6 734 630	6 874 208

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	0
Balkonginglasning	549 564	0
Vid årets slut	**549 564**	**0**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 689	250
Kundfordringar	2 749	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**250**

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	53 024	0
Momsfordringar	3 392	4 349
Andra kortfristiga fordringar	0	18 000
Summa övriga fordringar	**56 416**	**22 349**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	5 236	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 661	10 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 085	81 250
Förutbetald vattenavgift	0	20 660
Förutbetald renhållning	0	8 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 945	71 936
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**170 927**	**192 723**

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	702 554	0
Transaktionskonto	1 592 656	4 962 813
Summa kassa och bank	**2 295 209**	**4 962 813**

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	76 871 200	77 655 600
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-26 146 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-784 400	-784 400
Långfristig skuld vid årets slut	**76 086 800**	**50 724 534**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,30%	2023-02-28	26 146 667,00	0,00	26 146 667,00
SEB	1,47%	2025-02-28	25 362 267,00	784 400,00	24 577 867,00
SEB	0,87%	2026-02-28	26 146 666,00	0,00	26 146 666,00
Summa			**77 655 600,00**	**784 400,00**	**76 871 200,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 784 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 137 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 72 949 200 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

I bokslutet 2020 fanns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021. Detta lån redovisades därför som en kortfristig skuld då. Detta år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår.
Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder, skuld till REKAB	300 000	3 000 000
Summa övriga skulder	**300 000**	**3 000 000**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	12 741	13 488
Upplupna driftskostnader	18 763	25 615
Upplupna elkostnader	44 272	30 083
Upplupna värmekostnader	70 263	51 999
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 439	391 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**512 478**	**512 935**

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	78 440 000	78 440 000

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.

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Styrelsens underskrifter

Umeå 2022 - datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Marianne Tynelius

Maria Åström

Anders Rosén

Ronny Friberg

Roland Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

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).

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 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.

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.

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

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

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Brf Västra Stranden 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Västra Stranden 1 i samarbete med Riksbyggen

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557466692492 Signerat MT, RF, RJ, AR, MÅ, MS

Verifikat

Transaktion 09222115557466692492

Dokument

Årsredovisning 2021-12-31
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-04-07 07:22:50 CEST (+0200) av Anders Johansson (AJ)
Färdigställt 2022-04-13 08:11:18 CEST (+0200)

Initierare

Anders Johansson (AJ)
Riksbyggen
anders.johansson@riksbyggen.se

Signerande parter

Marianne Tynelius (MT)
mariannetynelius@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE TYNELIUS"
Signerade 2022-04-07 21:24:15 CEST (+0200)

Ronny Friberg (RF)
ronny.friberg@ume.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Pierre Ronny Friberg"
Signerade 2022-04-09 17:48:48 CEST (+0200)

Roland Jonsson (RJ)
roland@acredo.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLAND JONSSON"
Signerade 2022-04-07 09:21:21 CEST (+0200)

Anders Rosén (AR)
anders.rosen@selbergsab.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Wilhelm Rosén"
Signerade 2022-04-07 07:25:09 CEST (+0200)

Maria Åström (MÅ)
mamastrom@hotmail.com

Marcus Sundberg (MS)
marcus.sundberg@pwc.com

Verifikat

Transaktion 09222115557466692492

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Elenora Åström" *Signerade 2022-04-11 10:25:23 CEST (+0200)*	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif Marcus Sundberg"* *Signerade 2022-04-13 08:11:18 CEST (+0200)*

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