

Årsredovisning

2024-01-01--2024-12-31

Brf Strandsnäckan 769628-7726



Dagordning

Årsstämma Brf Strandsnäcken

Datum: Tisdag 20 maj kl 18.00

Plats: Teams

- 1) Val av ordförande vid föreningsstämman och stämмоordförandes val av protokollförare
- 2) Godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två justeringsmän
- 4) Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
- 7) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 8) Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöten
- 9) Fråga om arvode till styrelseledamöten och revisorerna
- 10) Beslut om antalet styrelseledamöten och styrelsesuppleanter som ska väljas
- 11) Val av styrelseledamöten och eventuella styrelsesuppleanter
- 12) Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
- 13) Val av valberedning
- 14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Allmänt om verksamheten.....	1
Fastighetsavgifter.....	1
Teknisk status.....	2
Ekonomi.....	2
Styrelse.....	3
Medlemsinformation.....	3
Kassaflödesanalys	3
Flerårsöversikt.....	4
Förändring eget kapital.....	4
Resultatdisposition.....	4
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Tillgångar.....	6
Eget kapital och skulder.....	7
Noter.....	8
Revisionsberättelse.....	Bilaga 1

Förvaltningsberättelsen

Beloppen i årsreovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan i begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-20. Började som förening 2016-06-01.

Nuvarande stadgar registrerades 2014-09-20

Årets resultat -366189 kr är sämre än fjolårets -183925 kr pga att det gjorts mer underhåll under året.

Under år 2022 har det tagits fram en underhållsplan där det framgår att föreningen bör avsätta 50 tkr/ år efter engångsinsättning av överskott försäljning hyresrätt. om föreningen täcker kostnaden avskrivningen på 70 tkr också.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är en äkta förening som äger fastigheten Umeå Hunden 9 med tillhörande mark i Umeå Kommun som byggdes 1940.
Adressen är Scharinsvägen 17 A-D.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total boyta</u>	<u>Total tomtareal</u>
10	bostadsrätter	591	891

Årets taxeringsvärde	10271000
Föregående års taxeringsvärde	10271000

Fastigheten har 4 bilplatser med carport och ytterligare 5 platser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord.
Det ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

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 året utfört reparationer för 15403 kr och planerat underhåll för 325106 kr.

Reparationer var filmning avlopp, byte rör och reparation torkskåp

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Fasad, skorsten, säkerhetsdörrar	2017	683502
Renovering hyreslägenhet	2018	47744
Fönster, balkongdörrar, termostat	2019	349473
Fönster, balkongdörrar, cirkulationspump	2020	213097
OVK, rökkanaler, tvättmaskin, torktumlare	2021	57253
Åtgärder OVK o rökkanaler	2021	15401
Byte tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	2022	22602
Ytterdörrar, armaturer, radiatorer, stambyte	2023	245227

Årets utförda underhåll

Asfaltering av framsida	2024	121688
Målning källare	2024	6404
Byte tak	2024	180875
Byte radiatorer källare	2024	16142

Planerat underhåll 2025

Asfaltering av framsida	2025	
-------------------------	------	--

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 644 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 2022-04-01 då den höjdes med 2%.

Styrelsen har beslutat i samband med budgetarbetet för 2025 att höja månadsavgiften med 10% fr o m 1/1 2025.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har kostnadstäckning för fastighetens drift samt amorteringar och avsättning till underhåll

I resultatet ingår avskrivningar med 70015 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet -296174 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 2772983 kr
Under året har föreningen amorterat 505400 kr

Styrelsen

Ordinarie ledamöten	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Klara Lundholm	Ordförande	Stämman	2026
Martin Ristare		Stämman	2026
Christoffel Kuenen		Stämman	2025
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	T o m stämma
Urban Arnelo		Stämman	2025
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Petter Tillberg	Revisor	Stämman	2025
Julia Molin	Revisorsuppleant	Stämman	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 19

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4

Årets avgående medlemmar uppgår till 5

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18

Baserat på kontraktsdatum så har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas av köpare.

Kassaflödesanalys

	2024	2023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1856877	1900827
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-366189	-183925
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde (avskrivningar)	70015	70015
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	-296174	-113910
Kassaflöde från förändring rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-265	-7840
Förändring av kortfristiga fordringar	6613	-29352
Förändring av leverantörsskulder	-103339	95978
Förändring av kortfristiga skulder	22198	16574
Kassaflöde från löpande verksamhet	-74793	75360
Investeringsverksamhet		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Uptagna lån	0	0
Amortering av lån	-505400	-5400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-505400	-5400
Årets kassaflöde	-876367	-43950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	980510	1856877

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	431677	443778	447280	442015
Avsättning underhåll (kr/kvm*)	85	85	100	100
Sparande (kr/kvm)	49	222	258	-
Kassalikviditet (%)	819	925	2076	484
Årsavgift (kr/kvm*)	644	644	634	634
Årsavgifternas andel av intäkt (%)	88	86	82	-
Driftskostnader (kr/kvm*)	420	420	311	311
Ränta (kr/kvm)*	131	44	116	116
Räntekänslighet (%)	5,9	7,3	7,6	-
Skuldsättning (kr/Kvm)**	4683	4692	4701	-
Skuldsättning (kr/Kvm)***	4683	4692	4701	-
Energikostnad (kr/Kvm)	206	147	179	-

* tidigare hyreslägenhet inräknad i kvm 2022 och tidigare

** yta upplåten med bostadsrätt - 1077 kvm

*** yta upplåten med bostadsrätt plus annan uthyrd yta (ej -platser) - finns ingen lokalyta som hyrs ut

Förändring i eget kapital

	Medlems insats	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp årets ingång	10157300	0	1132671	183925	11473896
Omföring föregående års resultat			183925	-183925	0
Avsättning underhåll		50000	-50000		0
lanspråktaget underhåll		-50000	50000		0
Årets resultat				-366189	-366189
Belopp årets utgång	10157300	0	1316596	-366189	11107707

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1316596
Årets resultat	-366189
Årets fondavsättning enligt budget	-50000
Årets utnyttjande av underhållsfond	50000
Summa	-1682785

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning **-1682785**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	431677	443778
Övriga rörelseintäkter	3	5894	176929
Summa rörelseintäkter		437571	620707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-594902	-685691
Övriga externa kostnader	5	-72188	-64239
Avskrivningar	6	-70015	-70015
Summa rörelsekostnader		-737105	-819945
Rörelseresultat		-299534	-199238
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	11136	42467
Räntekostnader		-77791	-27154
Summa finansiella poster		-66655	15313
Resultat efter finansiella poster		-366189	-183925
Årets resultat		-366189	-183925

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9848751	9918766
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och värdepapper		598766	598766
Summa anläggningstillgångar		10447517	10517532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	8605	8340
Skattekonto	9	16097	15361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	6261	13610
Summa kortfristiga fordringar		30963	37311
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	381745	1258112
Summa kassa och bank		381745	1258112
Summa omsättningstillgångar		412708	1295423
SUMMA TILLGÅNGAR		10860225	11812955

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8781300	8781300
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet kapital		8781300	8781300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1316596	-1132671
Upplåtelseavgift		1376000	1376000
Årets resultat		-366189	-183925
Summa fritt eget kapital		-306785	59404
Summa eget kapital		8474515	8840704
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2262183	2767583
Summa långfristiga skulder		2262183	2767583
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	13	12338	115677
Övriga kortfristiga skulder	14	45304	38754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	65885	50237
Summa kortfristiga skulder		123527	204668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10860225	11812955

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

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

Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgång	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	100
Mark avskrivs inte		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr): Rörelsens huvudintäkt, sidointäkter i normala verksamheten

Avsättning underhåll (kr/kvm): Årlig avsättning underhåll delat med boyta

Sparande (kr/kvm): Årets resultat justerat med intäkt som inte är normalt avskrivningar och kostnadsförd planerat underhåll delat med boytan

Högt >301, måttligt 201-300, lågt 200-120, mycket lågt < 120

Kassalikviditet (%): Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgift (kr/kvm): Årsavgift bostäder delat med boytan

Årsavgifternas andel intäkt (%): Årsavgiften bostäder delat med totala nettoomsättningen

Driftskostnad (kr/kvm): Totala driftskostnaden delat med boytan

Ränta (kr/kvm): Totala räntan långfrista lån delat med boytan

Räntekänslighet (%): Hur stor höjning av årsavgifter bostäder om långfristigt lån höjs 1 %

Tar ej hänsyn till lån har rörligt eller bunden ränta. Låg <5%, Normal 5-9%, Hög 9-15%

Skuldsättning (kr/kvm) boyta: Totalt långfristigt lån delat med boytan

Skuldsättning (kr/kvm) total areal: Totalt långfristigt lån delat med övrig uthyrd yta ex lokal

Energikostnad (kr/kvm): El-, värme-och vattenkostnad delat med boytan.

Normalt 200 kr/kvm

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	380748	380748
Hyror, bostäder	0	0
Hyror, p-platser	42805	56900
Avgift, andrahandsuthyrning	4102	4296
Överlåtelseavgift	2864	1312
Pantsättningsavgift	1146	525
Öresutjämning	12	-3
Summa nettoomsättning	431677	443778

*I årsavgiften ingår årsavgift bostäder, värme, varm -och kallvatten.

Eget avtal tecknas för kabel TV, internet, hushållsel och försäkring

Noter

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ersättningar (vattenskada)	5354	176689
Övriga rörelseintäkter	540	240
Summa övriga rörelseintäkter	5894	176929

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Reparationer	-15403	-32774
Reparationer (vattenskada)	-5354	-176629
Underhåll	-325106	-245227
Fastighetsel	-11687	-11338
Fjärrvärme	-109879	-75439
Vatten och avlopp	-37680	-32450
Avfallshantering	-15033	-13989
Källsortering	-2994	0
Sotning	0	-6755
Snöröjning	-37250	-58618
Fastighetsförsäkring	-18216	-16582
Fastighetsavgift	-16300	-15890
Summa Driftskostnader	-594902	-685691

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-4482	-3686
Förbrukningsmaterial	-1368	-4683
Kostnader arbetsmaskiner	0	0
Frakter	0	0
Annonsering	0	0
Kontorsmaterial	-90	-70
Datakommunikation	0	-1209
Postbefordran	0	0
Redovisningstjänster	-40518	-38581
Konsultarvoden	-22280	-13360
Bankkostnader	-2650	-2650
Föreningavgifter	0	0
Övriga externa kostnader	-800	0
Arvoden	0	0
Summa övriga externa kostnader	-72188	-64239

Noter

Not 6 Avskrivningar	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa avskrivningar	-70015	-70015
Not 7 Finansiella poster	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	10920	39070
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	0	3236
Skattefria ränteintäkter	216	161
Nedskrivning av kortfristiga placeringar	0	-1234
Räntekostnader fastighetslån	-77411	-25815
Dröjsmålsränta	0	0
Räntekostnad skatter och avgifter	-380	-105
Summa finansiella poster	-66655	15313
Not 8 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7001500	7001500
Mark	3448500	3448500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10450000	10450000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	-531234	-461219
Summa ackumulerade avskrivningar	-531234	-461219
Årets avskrivningar	2024-12-31	2023-12-31
Årets avskrivning byggnad	-70015	-70015
Summa övriga externa kostnader	-70015	-70015
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-601249	-531234
Restvärde enligt plan vid årets slut	9848751	9918766
Varav		
Byggnad	6400251	6470266
Mark	3448500	3448500
Taxeringsvärde (beslut år 2022)	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	6600000	6600000
Mark	<u>3671000</u>	<u>3671000</u>
	10271000	10271000

Noter

Not 9 Fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	8605	8340
Skattekonto	16097	15361
Summa fordringar	24702	23701

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6261	5693
Övrigt	0	7917
Summa förutbetalda kostnader	6261	13610

Not 11 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	381745	258112
Fasträntekonto	0	1000000
Summa kassa och bank	381745	1258112

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2767583	2772983
Extra amortering	-500000	0
Nästa års amortering	-5400	-5400
Långfristig skuld vid årets slut	2262183	2767583

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Swedbank	rörlig	-	2778383	2772983
Summa			2778383	2772983

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5400 Kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas den långfristiga skulden uppgå till 2 745 983 kr

Not 13 Leverantörsskuld	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	12338	115677
Summa Leverantörsskulder	12338	115677

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	5400	5400
Skatteskuld	32190	30990
Upplupna räntekostnader	7714	2364
Summa Övriga kortfristiga skulder	45304	38754

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	883	1437
Upplupna fjärrvärmekostnader	14079	12303
Upplupna avfall- och vattenkostnader	12614	0
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	38309	36497
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65885	50237


Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4500000	4500000


Föreningen har inga eventalförpliktelser


Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025-05-


Martin Ristare


Klara Lundholm


Chrisoffel Kuenen

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05


Petter Tillberg

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mina uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2025-05-05

Petter Tillberg



