

Årsredovisning

Brf Västra Stranden 1
Org nr: 769633-8974

2022-01-01 – 2022-12-31



Styrelsen har ordet

Under detta år har vi haft åtta styrelsemöte. Samarbetet har fortsatt fungera bra.

- Vi ansökte bidrag för 9 laddstolpar till.
- Inglasning av de öppna balkongerna blev klart.
- Vi har köpt brandfilter till varje lägenhet.
- Sopkärl har inte fungerat optimalt och vi har fått beställa rengöring av dem.
- Några medlemmar har rensat ogräs. Hoppas vi kan få ihop en trädgårdsgrupp.
- Vi har gjort en cykelrensning.
- Vi bestämde att inte ta bort snö i innergården för att spara pengar.
- Vi bytte kod till ytterdörrar och till tagg på förråd, cykelförråd och garagedörrar istället för kod.
- Vi sade upp avtalet med Riksbyggen och begärde offerter från andra förvaltare.

Styrelsen tackar för ett intressant år!



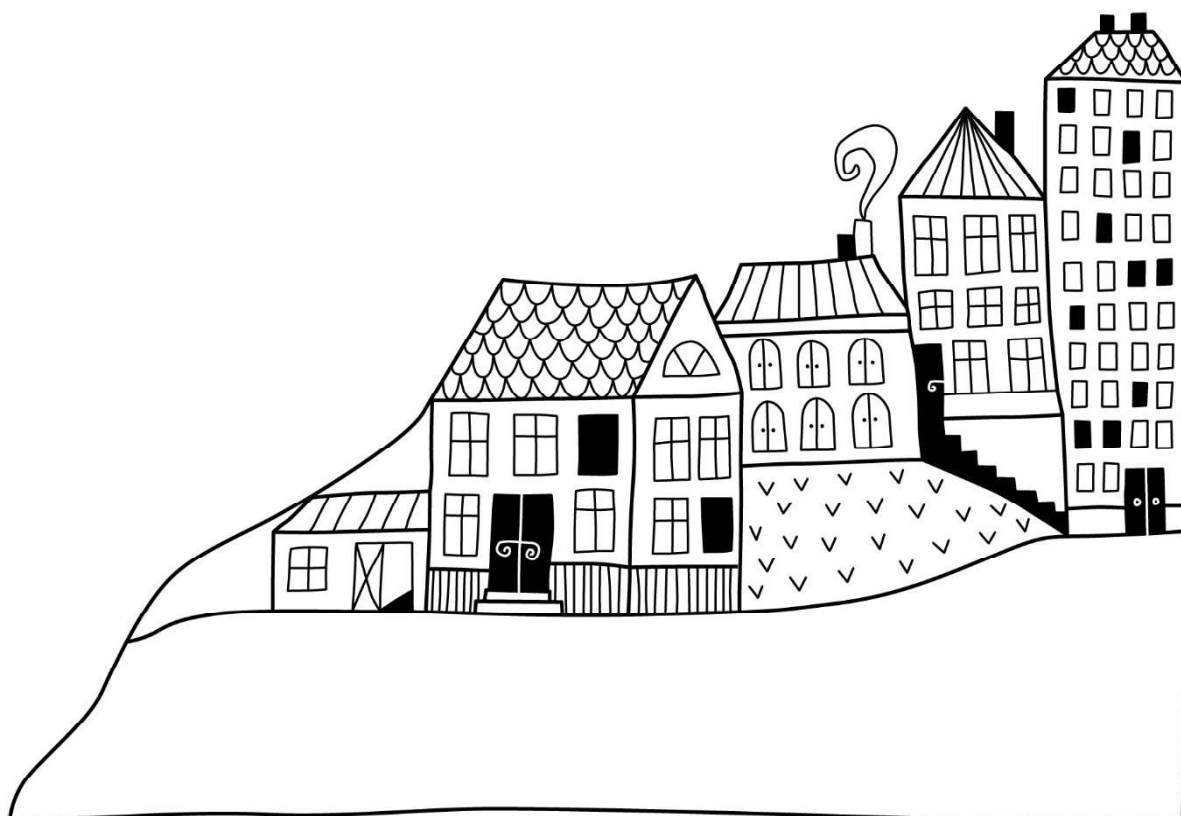
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Stranden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges 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 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 registrerades 2019-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-09.

Årets resultat är något högre än föregående års resultat. Kostnaderna för reparationer har varit i linje med föregående år medan övriga kostnader varit något högre. Under året har föreningen fakturerat boende avseende ersättning för investeringar i p-stolpar och balkonginglasningar. Samtidigt har föreningen tagit ungefär motsvarande kostnader för detta. Årets totala intäkter och driftskostnaderna är därför högre än vanligt och är ej jämförbart med ett vanligt år. Påverkan på resultatet har varit liten. Ränteintäkterna har ökat något under året medan räntekostnaderna varit något lägre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 107% till 12%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 182%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 586 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
1 rum och kök	2
2 rum och kök	41
3 rum och kök	43
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	28
Antal garage	38



Bostäder bostadsrätt	5 920 m ²
Garagelokaler	463 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 33 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 har gjorts med 483 072 kronor i enlighet med 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	2024
Maria Åström	Sekreterare	2023
Anders Rosén	Vice ordförande	2024
Roland Jonsson	Ledamot	2023
Ronny Friberg	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin D Persson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Sundberg, PWC	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Thomas Karlsson	2023	
Roger Eriksson	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

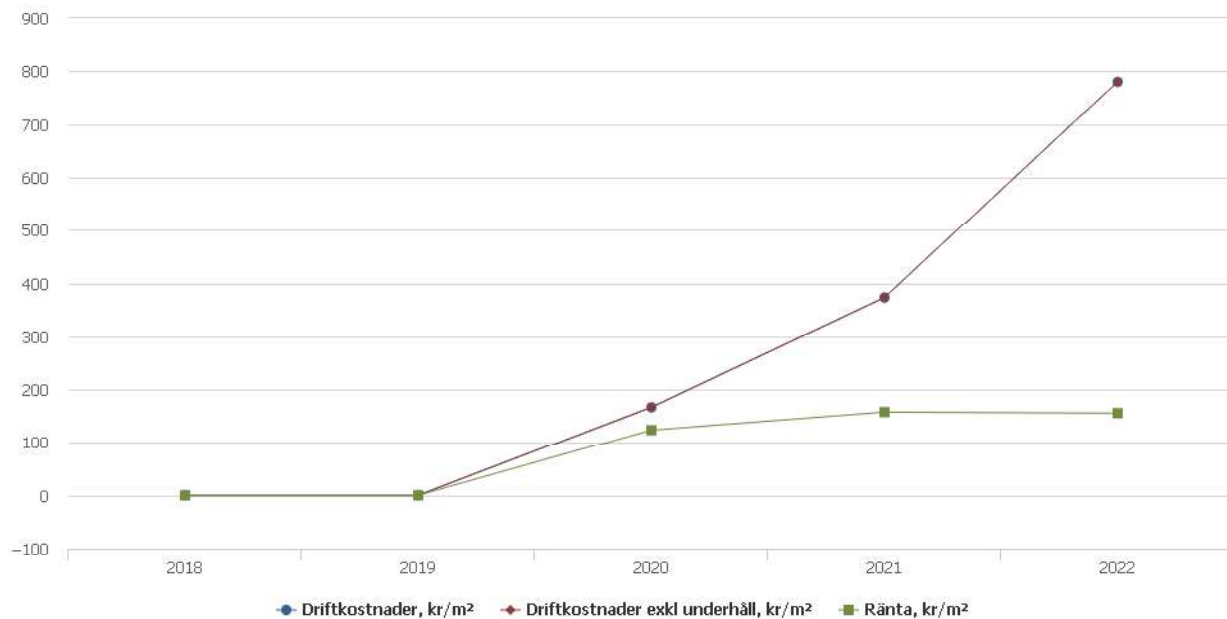
Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% från och med 2023-01-01. Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 685 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 399	4 248	3 229	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 046	-1 083	-512	0	0
Balansomslutning	321 413	323 762	328 500	329 945	0
Soliditet %	76	76	75	0	0
Likviditet %	12	107	17	0	0
Likviditet % exkl villkorsändring lån	182	107	99	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	685	685	514	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	780	373	167	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	780	373	167	0	0
Ränta, kr/m ²	156	158	124	0	0
Lån, kr/m ²	12 853	12 985	13 118	0	0
Skuldkvot %	10,04	14,96	21,95	0,00	0,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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	-985 121	-1 082 674
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut			483 000	-483 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 082 674	1 082 674
Reservering underhållsfond			483 072	-483 072	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-1 046 374
Vid årets slut	239 370 000	7 536 546	1 439 672	-3 033 867	-1 046 374

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 550 795
Årets resultat	-1 046 374
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-483 072
Summa	-4 080 241

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 080 241

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 399 122	4 247 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 176 493	889 994
Summa rörelseintäkter		7 575 615	5 137 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 619 241	-2 206 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 639	-401 368
Personalkostnader	Not 6	-47 504	-44 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 660	-2 632 660
Summa rörelsekostnader		-7 716 044	-5 285 215
Rörelseresultat		-140 429	-147 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 965	2 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-924 911	-937 505
Summa finansiella poster		-905 945	-934 952
Resultat efter finansiella poster		-1 046 374	-1 082 674
Årets resultat		-1 046 374	-1 082 674



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	318 056 732	320 689 391
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	549 564
Summa materiella anläggningstillgångar		318 056 732	321 238 955
Summa anläggningstillgångar		318 056 732	321 238 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	60
Övriga fordringar	Not 13	45 513	56 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	167 326	170 927
Summa kortfristiga fordringar		212 839	227 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 143 071	2 295 209
Summa kassa och bank		3 143 071	2 295 209
Summa omsättningstillgångar		3 355 910	2 522 612
Summa tillgångar		321 412 642	323 761 568



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	246 906 546	246 906 546	
Fond för yttre underhåll	1 439 672	473 600	
Summa bundet eget kapital	248 346 218	247 380 146	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 033 867	-985 121	
Årets resultat	-1 046 374	-1 082 674	
Summa fritt eget kapital	-4 080 241	-2 067 795	
Summa eget kapital	244 265 977	245 312 351	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 155 733	76 086 800
Summa långfristiga skulder		49 155 733	76 086 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 931 067	784 400
Leverantörsskulder		198 948	765 539
Övriga skulder	Not 17	300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	560 917	512 478
Summa kortfristiga skulder		27 990 932	2 362 417
Summa eget kapital och skulder		321 412 642	323 761 568



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 056 480	4 056 480
Hyror, p-platser	168 000	154 667
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-355	0
Rabatter	0	-124 000
Elavgifter	174 997	160 352
Summa nettoomsättning	4 399 122	4 247 499

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 836	280 836
Övriga ersättningar	26 777	21 649
Fakturerade kostnader	2 858 000	230 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga erhållna bidrag	0	218 750
Övriga rörelseintäkter	10 886	138 758
Summa övriga rörelseintäkter	3 176 493	889 994

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-32 843	-30 346
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-10 740	-9 120
Försäkringspremier	-71 076	-69 120
Kabel- och digital-TV	-287 731	-287 770
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 630	0
Obligatoriska besiktningar	-24 081	0
Snö- och halkbekämpning	-145 775	-118 722
Förbrukningsinventarier	-2 901 288	-567 655
Vatten	-229 654	-212 400
Fastighetsel	-334 359	-354 604
Uppvärmning	-461 501	-464 641
Sophantering och återvinning	-104 125	-80 337
Förvaltningsarvode drift	-6 438	-12 004
Summa driftskostnader	-4 619 241	-2 206 718

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-334 186	-328 340
Lokalkostnader	-600	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 181	-24 688
Övriga förvaltningskostnader	-17 752	-18 985
Kreditupplysningar	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 670	-20 230
Representation	-537	-300
Telefon och porto	-5 709	-5 785
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Bankkostnader	-2 700	-2 150
Övriga externa kostnader	-305	-700
Summa övriga externa kostnader	-416 639	-401 368

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-37 000	-33 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-9 504	-10 470
Summa personalkostnader	-47 504	-44 470

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 493 082	-2 493 082
Avskrivning Markanläggningar	-139 578	-139 578
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 632 660	-2 632 660

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 160	2 554
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 689	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	0
Övriga ränteintäkter	64	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 965	2 554

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-924 291	-934 429
Övriga räntekostnader	-560	-3 076
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-924 911	-937 505

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	204 502 655	204 502 655
Mark	113 815 000	113 815 000
Markanläggning	6 978 891	6 978 891
	325 296 546	325 296 546
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	325 296 546	325 296 546

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 362 893	-1 869 811
Markanläggningar	-244 261	-104 683
	-4 607 155	-1 974 494
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 493 082	-2 493 082
Årets avskrivning markanläggningar	-139 578	-139 578
	-2 632 660	-2 632 660
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 239 815	-4 607 154

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	197 646 680	200 139 762
Mark	113 815 000	113 815 000
Markanläggningar	6 595 052	6 734 630

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Balkonginglasning	0	549 564
Vid årets slut	0	549 564

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-145	-2 689
Kundfordringar	145	2 749
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	41 825	53 024
Momsfordringar	3 688	3 392
Summa övriga fordringar	45 513	56 416

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	5 236
Förutbetalda försäkringspremier	11 883	11 661
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 547	82 085
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 897	71 945
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 326	170 927

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	707 243	702 554
Transaktionskonto	2 435 829	1 592 656
Summa kassa och bank	3 143 071	2 295 209

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	76 086 800	76 871 200
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-784 400	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 931 067	-784 400
Långfristig skuld vid årets slut	49 155 733	76 086 800

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,30%	2023-05-28	26 146 667,00	0,00	0,00	26 146 667,00
SEB	1,47%	2025-02-28	24 577 867,00	0,00	784 400,00	23 793 467,00
SEB	0,87%	2026-02-28	26 146 666,00	0,00	0,00	26 146 666,00
Summa			76 871 200,00	0,00	784 400,00	76 086 800,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB:s lån om 26 146 667 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder, skuld till REKAB	300 000	300 000
Summa övriga skulder	300 000	300 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 677	12 741
Upplupna driftskostnader	31 215	18 763
Upplupna elkostnader	35 984	44 272
Upplupna värmekostnader	70 341	70 263
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	410 700	366 439
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	560 917	512 478

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	78 440 000	78 440 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Umeå

Ort

Signeras digitalt

Marianne Tynelius

Signeras digitalt

Anders Rosén

Signeras digitalt

Roland Jonsson

Signeras digitalt

Maria Åström

Signeras digitalt

Ronny Friberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signeras digitalt

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 obegränsad tid. 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.

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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.

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.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % 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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



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



Verifikat

Transaktion 09222115557492027017

Dokument

Årsredovisning 2022 Västra stranden 1

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-05-03 09:19:15 CEST (+0200) av Frida

Eklund (FE)

Färdigställt 2023-05-05 09:27:31 CEST (+0200)

Initierare

Frida Eklund (FE)

Riksbyggen

frida.eklund@riksbyggen.se

Signerande parter

Marianne Tynelius (MT)

mariannetynelius@hotmail.com

+46730647011



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIANNE TYNELIUS"

Signerade 2023-05-03 09:51:48 CEST (+0200)

Anders Rosén (AR)

anders.rosen@selbergsab.se

+46720808911



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anders Wilhelm Rosén"

Signerade 2023-05-04 08:10:34 CEST (+0200)

Maria Åström (MÅ)

mamastrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Elenora Åström"

Signerade 2023-05-03 20:54:18 CEST (+0200)

Roland Jonsson (RJ)

roland@acredo.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ROLAND JONSSON"

Signerade 2023-05-03 11:30:11 CEST (+0200)

Ronny Friberg (RF)

ronny.friberg@ume.se

Marcus Sundberg (MS)

marcus.sundberg@pwc.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492027017

+46706418084



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Pierre Ronny Friberg"
Signerade 2023-05-03 16:34:23 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Marcus Sundberg"
Signerade 2023-05-05 09:27:31 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>

