

Årsredovisning
för
Brf Strandparken 2
769633-9436

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Strandparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Strandparken 2 i Askersund, bildades 2017-02-14 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten Askersund Verkstaden 9 och inflyttning skedde under vintern 2018.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-14.

Föreningen har sitt säte i Askersund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Torbjörn Karlsson	Ordförande	2023
	Vice	
Christina Müntzing	ordförande/kassör	2023
Calill Ohlson	Sekreterare	2023
Marianne Holmström	Ledamot	2023
Jan Backeborn	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Gunnar Rodenteg	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, två i förening, av Torbjörn Karlsson, Christina Müntzing och Calill Ohlson.
- Styrelsen har under året hållit 6 st (7) protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2023
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Marlene Pahl		2023
Hans Örnhausen		2023

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Byggnaderna är uppförda 2018 och utgörs av ett fyra våningshus med 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till fastigheten hör också en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra, 4 carport-platser samt ett cykelförråd.

Den totala boytan (lägenhetsytan) uppgår till 1 564 kvm och är fördelat enligt nedan:

1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	3 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Yttre fastighetsskötsel och jour
Askersunds Kommunfastigheter	Förrådsuthyrning
KONE	Hiss
Vattenfall	El, fjärrvärme
Telia	Bredband, TV och telefoni
Klart & Fint	Städ
Sydnärkes kommunalförbund	Sophämtning, vatten och avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 348 107 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Styrelsen har höjt årsavgifterna med 2 % från och med januari 2022. Innan dess har avgifterna varit oförändrade sedan inflytt vintern 2018. Inför 2023 har föreningen tagit beslut om att höja årsavgifterna med 10 % från och med 1 januari.

Underhållsplan

Under året har föreningen tagit hjälp av HSB med att inleda arbetet med att upprätta en underhållsplan. Då planen inte är fastställd ännu har avsättning till underhållsfonden gjorts enligt ekonomisk plan. Avsättningen uppgår under året till 48 816 kronor.

Reparationer och underhåll

Under året har inga större reparationer genomförts. Däremot har det uppstått mindre kostnader för inköp av filter samt felsökning samt filmning av avloppet i en av bostadsrätterna.

Övriga händelser

Föreningen har vid årets stämma beslutat om att installera individuell mätning av medlemmarnas elförbrukning. Styrelsen har under året förberett installation och upphandlat tjänsten. Installationen förväntas vara färdigställt under våren 2023.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	35
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	35

Under året har 0 st (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 137	1 111	1 121	1 114
Resultat efter finansiella poster	-348	-422	-767	-431
Balansomslutning	56 433	57 017	57 591	58 381
Soliditet (%)	65	65	65	65
Likviditet (%)	140	108	88	126

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital*	Upplåtelse- avgifter*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	30 800 000	7 640 000	144 570	-1 349 815	-422 990
Avsättning till yttre fond enl ek.plan			48 816	-48 816	
Balansering av fg års förlust				-422 990	422 990
Årets förlust					-348 107
Eget kapital 2022-12-31	30 800 000	7 640 000	193 386	-1 821 621	-348 107

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 772 805
Avsättning till yttre underhållsfond enligt ek.plan	-48 816
årets förlust	-348 107
	-2 169 728
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 169 728
	-2 169 728

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 137 020	1 111 431
Övriga rörelseintäkter		4 675	11 000
Summa rörelseintäkter		1 141 695	1 122 431
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-573 256	-564 228
Övriga externa kostnader	4	-40 958	-65 769
Personalkostnader och arvoden	5	-29 142	-29 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-686 975	-685 375
Summa rörelsekostnader		-1 330 331	-1 344 515
Rörelseresultat		-188 636	-222 084
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		731	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-160 202	-200 906
Summa finansiella poster		-159 471	-200 906
Resultat efter finansiella poster		-348 107	-422 990
Årets resultat		-348 107	-422 990

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 952 524	56 639 499
Summa materiella anläggningstillgångar		55 952 524	56 639 499
Summa anläggningstillgångar		55 952 524	56 639 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	11 681	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 015	48 989
Summa kortfristiga fordringar		62 696	49 027
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	418 158	328 891
Summa kassa och bank		418 158	328 891
Summa omsättningstillgångar		480 854	377 919
SUMMA TILLGÅNGAR		56 433 378	57 017 418

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 440 000	38 440 000
Fond för yttre underhåll		193 386	144 570
Summa bundet eget kapital		38 633 386	38 584 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 821 621	-1 349 815
Årets resultat		-348 107	-422 990
Summa fritt eget kapital		-2 169 728	-1 772 805
Summa eget kapital		36 463 658	36 811 765
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 242 144	13 019 644
Summa långfristiga skulder		6 242 144	13 019 644
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	13 555 000	6 947 500
Leverantörsskulder		19 419	107 042
Övriga skulder		12 178	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	140 979	131 287
Summa kortfristiga skulder		13 727 576	7 186 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 433 378	57 017 418

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,52 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 106 688	1 084 902
Hysesint garage/p-platser	24 000	24 000
Hyses-/avg.bortfall parkering	-4 800	-4 800
Gästlägenhet	11 131	7 328
Öresutjämning	1	0
	1 137 020	1 111 430

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Entrepedkostnad städ	30 937	33 872
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 076	495
Serviceavtal	18 395	17 850
Hyra förråd	33 880	36 025
Rep bostäder	5 553	939
Rep gemensamma utr	6 831	12 135
Hissbesiktning	4 180	4 399
Fastighetsel	108 418	97 442
Fjärrvärme	88 268	95 516
Vatten	71 648	68 697
Sophämtning	14 161	14 456
Fastighetsförsäkringar	26 811	25 889
Datakommunikation	56 342	51 919
Förvaltningsarvode, grundavtal	47 095	42 194
Avtal HSB	33 922	37 003
Bankkostnader	3 301	3 236
Kabel-TV	22 438	22 161
	573 256	564 228

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	8 762	11 518
Förbrukningsinventarier	3 020	15 278
Förbrukningsmaterial	1 901	13 614
Revisionsarvoden	13 375	13 125
Övriga förvaltningskostnader	13 900	12 234
	40 958	65 769

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	25 000	25 000
Arb.givaravg löner/ersätt	4 142	4 143
	29 142	29 143

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	58 722 000	58 722 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 722 000	58 722 000
Ingående avskrivningar	-2 082 501	-1 397 126
Årets avskrivningar	-686 975	-685 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 769 476	-2 082 501
Utgående redovisat värde	55 952 524	56 639 499
Taxeringsvärden byggnader	22 000 000	17 600 000
Taxeringsvärden mark	2 787 000	2 144 000
	24 787 000	19 744 000
Bokfört värde byggnader	42 446 464	43 133 439
Bokfört värde mark	13 506 060	13 506 060
	55 952 524	56 639 499

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetsknutna lån	160 165	200 906
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	37	0
	160 202	200 906

På grund av en tidigare felperiodiserad räntekostnad avviker årets utfall mot föregående.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 681	38
	11 681	38

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	21 298	19 711
Förutbetald internet-/tvkostnad	18 295	18 295
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 422	10 983
	51 015	48 989

Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	407 635	285 386
Swishkonto	10 523	43 505
	418 158	328 891

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,95	2022-12-30	0	6 777 500
Stadshypotek	1,00	2023-12-30	6 777 500	6 777 500
Stadshypotek	1,05	2024-12-30	6 242 144	6 412 144
Statshypotek	3,65	2023-03-30	6 777 500	0
			19 797 144	19 967 144

Amorteringar 2022 enligt avtal 170 000

Långfristig del: 6 242 144 kr

Kortfristig del: 13 555 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 18 947 144 kr.

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	94 123	77 078
Upplupen fjärrvärmekostnad	13 256	14 421
Upplupen elkostnad	30 436	10 644
Upplupen kostnad, jour	545	0
Upplupet styrelsearvode	0	29 143
Upplupen kostnad, fastighetsskötsel	2 619	0
	140 979	131 286

Askersund 2023-

Torbjörn Karlsson
Ordförande

Christina Müntzing
Vice Ordförande

Calill Ohlson
Sekreterare

Jan Backeborn
Ledamot

Marianne Holmström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB