

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Västra Stranden 2
Org nr: 769635-9046



Ordförande har ordet

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten varav 2 st digitala samt ett konstituerande möte.

2021-årsstämma var välbesökt med totalt drygt 50 deltagare varav 35 röstberättigade.

Verksamhet

Arbets/medlemsdag mycket glädjande med stort deltagande. Vi fick besök av brandkåren som informerade om hur vi undviker brand och agerar vid brand. Vi städade garage, cykelrum och utvändigt rensade vi ogräs och sopade plattytor. Dagen avslutades med hamburgare och goda bakverk.

Ny ansvarig för trädgårdsgrupp är Patricia Norrman. Trädgårdsgruppen ordnade vackra blommor vid entréerna.

Installation av 42st laddboxar. Bidrag med 50% har erhållits från Naturvårdsverket.

Efter överklagningar fick vi äntligen klartecken och kunde genomföra Inglasning av 33 balkonger.

Vi har öppnat en mailadress där medlemmar kan kommunicera med styrelsen, samt påbörjat ett arbete med en informationsbroschyr om föreningen och hur vi vill det skall fungera i föreningen.

Fastigheten gemensamma ytor

Rekab har av olika anledningar inte åtgärdat bristerna på de inglasade balkongerna.

Injustering av värme och ventilation visade att en stor del av värmetillförseln har skett via ventilationen.

Efterbesiktning av markarbeten och planteringar genomfördes och de flesta brister är åtgärdade, vilket innebär att vi övertagit skötseln. Gräsklippning ingår i Riksbyggens fasta pris, övriga arbeten utför vi själva.

Vi har haft fortsatta driftsstörningar på hissarna, garageporten, slussdörrar mm. Vi kommer att ha fortsatt kontroll och uppföljning under garantitiden som är 5 år.

Vidare har konstaterats brister i avrinningar från garagegolven, värmeslinga under garageramp, dåligt fastsatta fönsterbleck och plåtlister samt ett antal mindre brister. Detta kommer att påtalas vid kommande besiktningar.

Medlemmar

Under året har 5 lägenheter bytt ägare och 2 andrahandsuthyrningar är beviljade.

Glädjande att många hjälper till med skötseln av fastigheten då Riksbyggen har rätt att ta extra betalt för en del av åtgärderna.

Ekonomi

Bokföringsmässigt gör vi en förlust som är något lägre än den ekonomiska planen. Likviditetsmässigt något bättre än ekonomiska planen. Detta tack vare något lägre ränta under året men med högre driftskostnad. Styrelsen fattade beslut om hyreshöjning med 10 % då ränteprognoserna pekar på en höjning av räntorna till ca 4 %. Vilket följer den budget som Riksbyggen upprättat i samråd med styrelsen.

Miljö och energi

Vi ser kraftiga prishöjningar på energi och där kan vi alla bidra med att minska förbrukningar på el, vatten och värme. Vi kan också minska våra kostnader med en bättre sopsortering. Förpackningar av plast och kartong samt tidningspapper glas och metall skall till återvinningsstation.

Tomas Vidmark
Ordförande

DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоорdförande
- 3) Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
- 6) Godkännande av röstlängd
- 7) Fastställande av dagordning
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Stranden 2 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 upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2021-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Detta är föreningens första hela räkenskapsår och årets resultat är därför inte jämförbart med föregående års resultat. Intäkter för el under året avser 13 månader till följd av förändrad aviseringsintervall, varför intäkterna för el sannolikt är något högre detta år än kommande räkenskapsår. Under året har föreningen installerat balkonginglasningar och laddstolpar för totalt ca 3,2 mkr vilket sedan i sin helhet har vidarefakturerats de boende. Både intäkterna och kostnaderna i resultaträkningen är därför högre än ett vanligt år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 14%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet **exklusive** detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121 % till 222 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 340 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 16 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Kvarnvägen 3C och 3D i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	42	
4 rum och kök	2	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	44	platser i källargarage, ingår i bostadsrätt
Antal garage	7	platser i källargarage, för uthyrning
Antal garage	4	MC-platser i källargarage, för uthyrning
Antal p-platser	7	bilplatser på gårdsmark, för uthyrning

Bostäder bostadsrätt	5 875 m ²
Garagelokaler	1 240 m ²

Årets taxeringsvärde	167 880 000
Föregående års taxeringsvärde	61 200 000

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 106 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 599 250 kr i enlighet med den ekonomiska planen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer 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
Tomas Vidmark	Ordförande	2023
Christel Delltoft	Sekreterare	2023
Tomas Larsson	Vice ordförande	2024
Therese Vallin	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Norrman	Suppleant	2023
Tore Sundström	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Sundberg	Auktoriserad revisor	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 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2022-01-01 med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2023-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	4 971	3 514
Resultat efter finansiella poster	-319	-75
Soliditet %	76	76
Likviditet %	14	10
Likviditet % exkl lån som omsätts	222	121

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	240 860 000	8 834 027	0	0	-74 680
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut (fg års avsättning)			587 500	-587 500	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-74 680	74 680
Reservering underhållsfond			599 250	-599 250	
Årets resultat					-318 569
Vid årets slut	240 860 000	8 834 027	1 186 750	-1 261 430	-318 569

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-74 679
Årets resultat	-318 569
Extra reservering för underhåll (fg års avsättning)	-587 500
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-599 250
Summa	-1 579 998

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 579 998**

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	4 971 383	3 513 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 563 199	286 150
Summa rörelseintäkter		8 534 582	3 799 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 932 380	-933 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 056	-345 377
Personalkostnader	Not 6	-40 210	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 658 257	-1 993 693
Summa rörelsekostnader		-8 037 903	-3 272 803
Rörelseresultat		496 680	527 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 398	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-833 647	-601 908
Summa finansiella poster		-815 248	-601 764
Resultat efter finansiella poster		-318 569	-74 680
Årets resultat		-318 569	-74 680



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	322 885 827	325 544 084
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	20 038
Summa materiella anläggningstillgångar		322 885 827	325 564 122
Summa anläggningstillgångar		322 885 827	325 564 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	136 725	402
Övriga fordringar	Not 14	107 898	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	139 933	131 260
Summa kortfristiga fordringar		384 556	131 662
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 358 759	2 545 592
Summa kassa och bank		3 358 759	2 545 592
Summa omsättningstillgångar		3 743 315	2 677 255
Summa tillgångar		326 629 142	328 241 377



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	249 694 027	249 694 027
Fond för yttre underhåll	1 186 750	0
Summa bundet eget kapital	250 880 777	249 694 027
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 261 430	0
Årets resultat	-318 569	-74 680
Summa fritt eget kapital	-1 579 998	-74 680
Summa eget kapital	249 300 779	249 619 347
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	50 533 730
Summa långfristiga skulder		50 533 730
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 948 000
Leverantörsskulder		154 139
Skatteskulder		28 664
Övriga skulder	Not 18	77 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	586 830
Summa kortfristiga skulder		26 794 633
Summa eget kapital och skulder	326 629 142	328 241 377

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	Komponent	30-120
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	4 586 520	3 369 060
Hyror, garage	95 680	67 500
Hyror, p-platser	42 000	31 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-916	-21 267
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-274	-4 500
Elavgifter	248 373	71 444
Summa nettoomsättning	4 971 383	3 513 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	277 608	207 781
Övriga ersättningar	9 921	77 588
Fakturerade kostnader	3 177 360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	39 660	780
Försäkringsersättningar	58 652	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 563 199	286 150

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-106 404	-16 901
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 800	0
Försäkringspremier	-60 763	0
Kabel- och digital-TV	-282 304	-169 762
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 703	0
Obligatoriska besiktningar	-20 850	0
Bevakningskostnader	-2 931	0
Snö- och halkbekämpning	-119 133	-34 186
Förbrukningsinventarier	-3 226 999	-15 431
Vatten	-212 306	-150 252
Fastighetsel	-315 109	-274 028
Uppvärmning	-444 559	-215 921
Sophantering och återvinning	-99 965	-48 491
Förvaltningsarvode drift	-2 554	-8 761
Summa driftskostnader	-4 932 380	-933 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-322 918	-239 063
Arvode, yrkesrevisorer	-25 181	0
Övriga förvaltningskostnader	-38 636	-26 596
Kreditupplysningar	0	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 109	-77 588
Representation	-2 071	0
Kontorsmateriel	-875	0
Bankkostnader	-3 327	-750
Övriga externa kostnader	-2 940	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-407 056	-345 377

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	0
Övriga personalkostnader	-10 750	0
Sociala kostnader	-4 460	0
Summa personalkostnader	-40 210	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 517 322	-1 887 992
Avskrivning Markanläggningar	-140 935	-105 701
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 658 257	-1 993 693

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 902	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	190	144
Övriga finansiella intäkter	306	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 398	144

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-833 141	-600 008
Övriga räntekostnader	-506	-1 900
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-833 647	-601 908



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	206 491 030	0
Mark	114 000 000	114 000 000
Markanläggning	7 046 747	
	327 537 777	114 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	206 491 030
Markanläggning	0	7 046 747
	0	213 537 777
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	327 537 777	327 537 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 887 992	0
Markanläggningar	-105 701	0
	-1 993 693	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 517 322	-1 887 992
Årets avskrivning markanläggningar	-140 935	-105 701
	-2 658 257	-1 993 693
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 651 950	-1 993 693
Restvärde enligt plan vid årets slut	322 885 827	325 544 084
Varav		
Mark	114 000 000	114 000 000
Byggnader	202 085 716	204 603 038
Markanläggningar	6 800 111	6 941 046
Taxeringsvärden		
Mark till bostäder	30 000 000	13 800 000
Bostäder under uppförande		38 000 000
Lokaler under uppförande		9 400 000
Bostäder	135 000 000	
Lokaler	2 880 000	
Summa taxeringsvärden	167 880 000	61 200 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 038	168 171 969
Inköp/aktiveringar	0	45 365 908
Färdigställd byggnad	0	-213 537 877
Bygglov balkonginglasning	-20 038	20 038
Vid årets slut	0	20 038

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 825	402
Kundfordringar	125 900	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	136 725	402

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordringar	85 904	0
Andra kortfristiga fordringar	21 994	0
Summa övriga fordringar	107 898	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	4 522
Förutbetalda försäkringspremier	12 153	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 729	79 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 051	47 051
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 933	131 260



Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 005 899	0
Företagskonto	0	64 076
Transaktionskonto	1 352 859	2 481 516
Summa kassa och bank	3 358 759	2 545 592

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	76 481 730	77 260 170
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 169 560	-24 585 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-778 440	-778 440
Långfristig skuld vid årets slut	50 533 730	51 896 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,06%	2023-03-28	25 364 170,00	0,00	194 610,00	25 169 560,00
SEB	1,02%	2024-03-28	25 948 000,00	0,00	0,00	25 948 000,00
SEB	1,24%	2026-03-28	25 948 000,00	0,00	583 830,00	25 364 170,00
Summa			77 260 170,00	0,00	778 440,00	76 481 730,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 25 169 560 kr som kortfristig skuld. Förening har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år da fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	80 647	60 314
Mottagna depositioner	400	0
Skuld för moms	-4 047	0
Summa övriga skulder	77 000	60 314

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	15 075	158 727
Upplupna driftskostnader	22 607	18 763
Upplupna elkostnader	36 305	47 998
Upplupna värmekostnader	65 523	62 154
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 320	411 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 830	699 174



Not 20 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 844 000	77 844 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Vidmark

Christel Delltoft

Tomas Larsson

Therese Vallin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 innehållas 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 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.

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 skuldyngd 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 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Västra Stranden 2 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 09222115557489724894

Dokument

Årsredovisning Brf Västra stranden 2 RÅ 2022
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-03-27 10:57:07 CEST (+0200) av Frida
Eklund (FE)
Färdigställt 2023-04-04 15:34:48 CEST (+0200)

Initierare

Frida Eklund (FE)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerande parter

Tomas Vidmark (TV1)
lordvidmark1@gmail.com
+46738060015



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS VIDMARK"
Signerade 2023-03-27 11:01:03 CEST (+0200)

Christel Delltoft (CD)
delltoftchristel@outlook.com
+46705818631



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTEL DELLTOFT"
Signerade 2023-03-27 10:59:16 CEST (+0200)

Therese Vallin (TV2)
tessan.vallin@gmail.com
+46709651033



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Therese Vallin"
Signerade 2023-03-28 21:14:42 CEST (+0200)

Tomas Larsson (TL)
t.l.larsson58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS LARSSON"
Signerade 2023-04-04 13:59:10 CEST (+0200)

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



Verifikat

Transaktion 09222115557489724894



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Marcus Sundberg"*

Signerade 2023-04-04 15:34:48 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>

