

Årsredovisning för
Brf Strandängen i Norrtälje
769632-3596

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandängen i Norrtälje, 769632-3596, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Norrtälje Emmaus 62 som består av två byggnader med fem våningar vardera och sammanlagt 44 lägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 3 360 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie årsstämma i april 2022 valdes följande personer till styrelseledamöter och suppleanter. På konstituerande möte direkt efter årsstämman togs beslut om funktioner och ansvarsområden för respektive ledamot.

Bengt Petersson, ordförande, kassör
Stig Nyström, ledamot
Jerker Tengman, ledamot
Peter Holm, ledamot
Michael Harg, ledamot
Thomas Hallberg, suppleant
Lars-Göran Andersson, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten, och utöver det haft löpande kontakt via e-post och telefon.

På grund av ökande driftskostnader beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 % från och med tredje kvartalet 2022.

Ekonomi/likviditet

Föreningens ekonomi är god men ökande driftskostnader för bland annat el och vatten/avlopp har medfört att resultatet har minskat. Föreningen har två lån på sammanlagt drygt 16 mkr som ska omförhandlas i februari 2023 där räntekostnaderna kommer att stiga kraftigt.

Styrelsen har det här året valt att inte extraamortera på befintliga krediter.

Föreningens lån (per 2023-02-06)

Långgivare	Låneskuld	Räntesats	Förfallodag
Swedbank Hypotek	13 098 488	2,47%	2026-02-25
Roslagens Sparbank	9 677 344	1,297%	2025-02-15
Swedbank Hypotek	13 098 466	1,79%	2023-02-24
Roslagens Sparbank	3 557 344	0,988%	2023-02-15

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 642 111	2 581 703	2 587 745	2 599 509
Resultat efter finansiella poster	-72 670	43 940	187 424	194 254
Soliditet, %	71	71	71	71

Eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	98 935 000	567 200	115 670
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsatt till fond för yttre underhåll		214 000	-214 000
Årets resultat			-72 670
Vid årets slut	98 935 000	781 200	-171 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital ,-171 000 kronor, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-98 330
Årets resultat	-72 670
Totalt	-171 000

disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	218 000
Balanseras i ny räkning	-389 000
Summa	-171 000

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 642 111	2 581 703
Övriga rörelseintäkter	3	12 825	10 861
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 654 936	2 592 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 005 216	-912 473
Övriga externa kostnader	5	-200 428	-138 831
Personalkostnader	6,7	-86 659	-50 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-713 333	-713 333
Summa rörelsekostnader		-2 005 636	-1 815 148
Rörelseresultat		649 300	777 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 970	-733 476
Summa finansiella poster		-721 970	-733 476
Resultat efter finansiella poster		-72 670	43 940
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-72 670	43 940
Skatter			
Årets resultat		-72 670	43 940

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	138 211 668	138 925 001
Summa materiella anläggningstillgångar		138 211 668	138 925 001
Summa anläggningstillgångar		138 211 668	138 925 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 560	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 269	59 130
Summa kortfristiga fordringar		55 829	59 130
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 212 375	823 984
Summa kassa och bank		1 212 375	823 984
Summa omsättningstillgångar		1 268 204	883 114
SUMMA TILLGÅNGAR		139 479 872	139 808 115

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 935 000	98 935 000
Fond för yttre underhåll		781 200	567 200
Summa bundet eget kapital		99 716 200	99 502 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-98 330	71 729
Årets resultat		-72 670	43 940
Summa fritt eget kapital		-171 000	115 669
Summa eget kapital		99 545 200	99 617 869
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	9	22 530 720	35 874 238
Summa långfristiga skulder		22 530 720	35 874 238
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 900 862	3 984 904
Leverantörsskulder		92 355	55 782
Övriga skulder		34 894	19 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 841	256 310
Summa kortfristiga skulder		17 403 952	4 316 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 479 872	139 808 115

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 396 639	2 352 024
Garage och parkeringsplatser	186 890	174 598
Debitering vatten	71 313	68 852
Avgår: moms på vattendebitering	-14 263	-13 771
Övrigt	1 532	
Totalt	2 642 111	2 581 703

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	1 588	2 779
Pantsättningsavgifter	11 237	8 082
Totalt	12 825	10 861

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	102 983	107 341
El	305 792	219 153
Vatten	289 794	291 332
Avgår: moms på vattendebitering	-14 263	-13 771
Renhållning och städning	64 510	62 743
Snöröjning	62 129	52 331
Reparation och underhåll	10 366	-
Hissar	27 636	6 693
Kabel TV	4 218	14 837
Försäkring	43 499	41 213
Fastighetsskötsel	108 552	130 601
Totalt	1 005 216	912 473

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	19 188	30 212
Förbrukningsmaterial	32 677	1 208
Revisionsarvode	10 625	8 938
Kameral förvaltning	68 297	60 109
Övriga främmande tjänster	38 193	19 464
Medlemsavgifter	5 760	5 620
Övriga kostnader	25 687	13 280
Totalt	200 427	138 831

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	73 950	44 999
Sociala kostnader	12 709	5 512
	86 659	50 511

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	141 600 000	141 600 000
	141 600 000	141 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 674 999	-1 961 666
-Årets avskrivning enligt plan	-713 333	-713 333
	-3 388 332	-2 674 999
Redovisat värde vid årets slut	138 211 668	138 925 001

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	16 900 862
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	22 530 720
	39 431 582

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	42 755 000	42 755 000

Underskrifter

Norrtälje

Bengt Petersson
Styrelseordförande

Stig Nyström

Jerker Tengman

Peter Holm

Michael Harg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandängen i Norrtälje

Org.nr 769632-3596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandängen i Norrtälje för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandängen i Norrtälje för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende