

# Brf Vita Stränder

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Vita Stränder**  
769627-7990  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Stränder, 769627-7990, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 bostadsrättsföreningen som en medlem har grund av upplåtelse. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

Dick Fogelström	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Henk Venneman	Ledamot	2023
Jan Johannesson	Ledamot	2023
Jessica Sorrone	Ledamot	2023
Staffan Hård Af Segerstad	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Lotta Jerre	Suppleant	2024
-------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Vellinge Höllviken 10:4 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 26 lägenheter och 4 småhus. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Östersjövågen 39-59.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter och småhus med bostadsrätt. Till respektive lägenhet och småhus tillhör en parkeringsplats som hyrs ut av föreningen.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
6	11	7	2	4

Total tomtarea: 6 578 kvm

Total bostadsarea: 2 902 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Stena Recycling  
Vellinge Kommun  
Vellinge Kommun  
E.ON  
Sustend  
Hiss i Skåne  
Malmbergs

Återvinning  
Hushållsavfall  
Vatten och avlopp  
Elavtal avseende volym  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal värmepumpar

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 409 925 kr och planerat underhåll för 68 145. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-01 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 317 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 109 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

### Allmänt:

Vid förra stämman valdes 1 ny medlem in i styrelsen då en tidigare medlem avslutade sina 2 år i styrelsen.

Styrelsen har träffats 12 gånger under verksamhetsåret och samtliga styrelsemöten finns dokumenterade och protokollförda, från nr 68-80

Efter varje styrelsemöte har en sammanfattning skickats ut till medlemmarna. Utöver denna sammanfattning har även ett nyhetsbrev skickats ut varje månad.

### Verksamhetsberättelse:

Styrelsen har som uppgift att sköta den löpande förvaltningen på ett hållbart och genomtänkt sätt för föreningens bästa.

### Överlåtelse:

Två överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

### Ekonomi och Banklån:

Vår likviditet är vid årsskiftet lägre än föregående år. Orsaken till det är att våra reserver använts för att möta både oförutsedda högre el och ränteutgifter, och höga oförutsedda utgifter under 2022. Detta förklaras i nyhetsbrevet 2023-02 och posterna uppgår till ca 400 tkr.

De ökade el- och ränteutgifterna har haft stor påverkan på föreningens likviditet. Högre utgifter för värme, låg debitering av hushållselen samt ökande ränteutgifter svarar för ca 280 tkr. I det ingår också amortering på de nya lånen enligt de nya amorteringsreglerna. Tillsammans svarar de här ökade utgifterna för ca 680 tkr, medel som påverkat vår likviditet.

### Låneläget:

Föreningen har lån på drygt 20 mkr som ska omsättas och omförhandlas mellan juni och september 2023. Styrelsen har tagit höjd i budgeten för högre räntor. Se nedan, berör 2023.

### Solceller och laddstolpar:

Här har det gått trögt. Det är ett stort tryck på montörer och de verkar prioritera villor. Intresset från montörer är inte stort. En nygammal projektgrupp är tillsatt och en utomstående konsult är inkopplad. Ritningar har tagits fram och vi hoppas att det snart kan vara i gång.

### Brandöversyn:

4 st brandöversyn är genomförda under året utan vidare anmärkningar.

### Inför 2023

I budgeten för 2023 har avgifterna höjts från årsskiftet med 45% för att kompensera för de ökade kostnaderna under 2022 och ett allmänt högre kostnadsläge.

Föreningen har lån på drygt 20 mkr som ska omsättas och omförhandlas mellan juni och september 2023. Styrelsen har tagit höjd i budgeten för högre räntor.

Dick Fogelström

Ordförande Brf Vita Stränder



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2022 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 45 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 939	1 889	1 973	1 768
Resultat efter finansiella poster*	-1 157	-6 669	-1 001	-6 192
Förändring av underhållsfond	249	300	321	210
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-662	-6 224	-686	-5 766
Sparande kr / kvm	-119	-2 038	-103	-150
Soliditet (%)	68	68	72	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	505	480	498	504
Driftskostnad, kr / kvm	390	303	259	279
Energikostnad, kr / kvm	294	234	158	213
Ränta, kr / kvm	171	142	126	99
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	109	107	133	73
Lån, kr / kvm	14 178	14 264	12 188	11 888
Räntekänslighet (%)	28	30	26	30
Snittränta (%)	1,21	1,00	0,99	0,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>121 215 000</b>	<b>1 104 119</b>	<b>-23 900 508</b>	<b>-6 668 687</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-6 668 687	6 668 687
Avsättning till underhållsfond		317 000	-317 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-68 145	68 145	
Årets resultat				-1 157 471
<b>Vid årets slut</b>	<b>121 215 000</b>	<b>1 352 974</b>	<b>-30 818 050</b>	<b>-1 157 471</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-30 569 194
Årets resultat före fondförändring	-1 157 471
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 144
Summa över/underskott	-31 975 521

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-31 975 521**

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



**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 711 176	1 655 110
Övriga rörelseintäkter	3	227 348	234 258
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 938 524</b>	<b>1 889 368</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 588 061	-960 873
Övriga externa kostnader	7	-144 085	-6 307 931
Personalkostnader	8	-121 961	-131 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-744 532	-744 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 598 639</b>	<b>-8 145 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-660 115</b>	<b>-6 255 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 469	-413 010
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-497 356</b>	<b>-412 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 157 471</b>	<b>-6 668 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 157 471</b>	<b>-6 668 687</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	133 864 828	134 609 360
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	17 500	17 500
Summa materiella anläggningstillgångar		133 882 328	134 626 860
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		133 882 328	134 626 860
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 375
Övriga fordringar		30 002	5 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 819	51 579
Summa kortfristiga fordringar		84 821	62 831
<i>Kassa och bank</i>	12	161 749	848 662
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		246 570	911 493
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		134 128 898	135 538 353

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		121 215 000	121 215 000
Underhållsfond		1 352 974	1 104 119
Summa bundet eget kapital		122 567 974	122 319 119
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-30 818 050	-23 900 508
Årets resultat		-1 157 471	-6 668 687
Summa fritt eget kapital		-31 975 521	-30 569 195
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 592 453</b>	<b>91 749 924</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	16 754 972	20 000 000
Övriga långfristiga skulder	15	1 441 660	1 496 688
Summa långfristiga skulder		18 196 632	21 496 688
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	24 389 081	21 394 087
Leverantörsskulder		322 805	268 079
Övriga skulder		82 305	84 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	545 622	544 667
Summa kortfristiga skulder		25 339 813	22 291 741
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 128 898</b>	<b>135 538 353</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-660 115	-6 122 327
Avskrivningar och nedskrivningar	744 532	744 532
	<b>84 417</b>	<b>-5 377 795</b>
Erhållen ränta	113	163
Erlagd ränta	-497 468	-413 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-412 938</b>	<b>-5 790 642</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-21 989	-5 071
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	53 076	-178 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-381 851</b>	<b>-5 973 820</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggning	-	-17 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-17 500</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	21 391 797	31 541 500
Amortering av låneskulder	-21 696 859	-25 570 566
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-305 062</b>	<b>5 970 934</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-686 913</b>	<b>-20 386</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>848 662</b>	<b>869 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>161 749</b>	<b>848 662</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 555 176	1 511 110
Hyror p-platser/garage	156 000	144 000
<b>Summa</b>	<b>1 711 176</b>	<b>1 655 110</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	210 527	185 885
Överlåtelseavgifter	2 416	8 302
Övriga intäkter	14 405	40 071
<b>Summa</b>	<b>227 348</b>	<b>234 258</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 885	-
VA & sanitet, installationer	7 350	-
Värme, installationer	7 579	38 409
Ventilation, installationer	4 700	-
El, installationer	688	-
Hiss	31 788	33 135
Huskropp	93 750	-
Markytor	4 000	-
P-platser/garage	700	-
Övrigt	253 485	-
<b>Summa</b>	<b>409 925</b>	<b>71 544</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El, installationer	49 875	-
Markytor	-	11 300
P-platser/garage	18 270	-
<b>Summa</b>	<b>68 145</b>	<b>11 300</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	10 938	13 200
Besiktningkostnader	39 156	5 523
Snöröjning	30 103	3 509
Serviceavtal	44 936	17 588
Förbrukningsmaterial	9 742	16 547
Övriga utgifter för köpta tjänster	710	3 900
El	724 442	559 855
Vatten och avlopp	129 146	119 224
Avfallshantering	50 508	47 823
Försäkringar	43 292	42 032
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 481	48 828
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	38 500	-
<b>Summa</b>	<b>1 109 992</b>	<b>878 029</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 245	-
Tele och post	10 163	7 162
Förvaltningskostnader	87 859	93 606
Revision	15 225	33 875
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	480	-
Jurist- och advokatkostnader	6 169	6 162 580
Bankkostnader	1 235	889
IT-tjänster	2 071	8 000
Övriga externa tjänster	7 425	820
Övriga externa kostnader	12 213	999
<b>Summa</b>	<b>144 085</b>	<b>6 307 931</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	98 000	102 427
<b>Summa</b>	<b>98 000</b>	<b>102 427</b>
Sociala avgifter	23 961	29 445
<b>Summa</b>	<b>121 961</b>	<b>131 872</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	736 090	736 090
Markanläggningar	8 442	8 442
<b>Summa</b>	<b>744 532</b>	<b>744 532</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	68 489 775	68 489 775
-Mark	69 794 999	69 794 999
-Markanläggningar	168 833	168 833
-Pågående nyanläggningar	17 500	-
	138 471 107	138 453 607
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	17 500
	-	17 500
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>138 471 107</b>	<b>138 471 107</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 793 596	-3 057 506
-Markanläggningar	-50 651	-42 209
	-3 844 247	-3 099 715
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-736 090	-736 090
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 442	-8 442
	-744 532	-744 532
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 588 779</b>	<b>-3 844 247</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>133 882 328</b>	<b>134 626 860</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	63 960 089	64 696 179
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	109 741	118 183
Pågående nyanläggningar	17 500	17 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	79 516 000	72 516 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 516 000</b>	<b>72 516 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	58 252 000	46 252 000



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	54 819	51 579
<b>Summa</b>	<b>54 819</b>	<b>51 579</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	161 749	848 662
<b>Summa</b>	<b>161 749</b>	<b>848 662</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 389 081	21 394 087
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 754 972	20 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 144 053</b>	<b>41 394 087</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	41 144 053	41 394 087
<b>Summa</b>	<b>41 144 053</b>	<b>41 394 087</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,55 %	Löst	912 710		-912 710	-
Handelsbanken*	0,50 %	Löst	7 198 125	-	-7 198 125	-
Handelsbanken	0,55 %	Löst	4 000 000	-	-4 000 000	-
Handelsbanken*	0,55 %	Löst	992 512	-	-992 512	-
Handelsbanken	0,55 %	Löst	5 290 740	-	-5 290 740	-
Handelsbanken	0,52 %	Löst	1 000 000	-	-1 000 000	-
Handelsbanken	0,44 %	Löst	2 000 000		-2 000 000	
Handelsbanken	1,46 %	2023-09-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Handelsbanken	0,87 %	2026-09-30	10 000 000			10 000 000
Handelsbanken*	3,23 %	2023-12-29		1 000 000	-	1 000 000
Handelsbanken	4,20 %	2024-12-30		7 198 125	-215 625	6 982 500
Handelsbanken*	3,07 %	2023-12-04		2 000 000	-	2 000 000
Handelsbanken*	1,33 %	2023-06-27		992 512	-4 976	987 536
Handelsbanken*	2,71 %	2023-06-30		5 290 740	-27 143	5 263 597
Handelsbanken*	1,16 %	2023-06-14		4 000 000	-	4 000 000
Handelsbanken*	2,39 %	2023-06-01		910 420	-	910 420
<b>Summa</b>			<b>41 394 087</b>	<b>21 391 797</b>	<b>-21 641 831</b>	<b>41 144 053</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 15 Övriga långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen	1 221 548	1 276 576
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	220 112	220 112
<b>Summa</b>	<b>1 441 660</b>	<b>1 496 688</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	78 386	57 797
Förutbetalda intäkter	210 301	178 831
Upplupna revisionsarvoden	20 600	25 000
Upplupna driftskostnader	109 383	157 927
<b>Summa</b>	<b>545 622</b>	<b>544 667</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 120 000	60 120 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 120 000</b>	<b>60 120 000</b>



## Underskrifter

Vellinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dick Fogelström  
Styrelseordförande

Henk Venneman

Jan Johannesson

Jessica Sorrone

Staffan Hård Af Segerstad

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Brf Vita stränder årsredovisning 2022**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 28 2023 09:14AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64499253A5A22  
APR 28 2023 09:14AM

**Deltagare**




Apr 26 2023  
11:17PM Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna


Apr 27 2023  
06:29AM Dick Fogelström granskade dokumentet:

Apr 27 2023  
06:30AM  DICK FOGELSTRÖM signerade dokumentet


Apr 27 2023  
02:08PM Henk Venneman granskade dokumentet:

Apr 27 2023  
02:09PM  Henk Lennart Venneman signerade dokumentet


Apr 27 2023  
04:58PM Jan Johannesson granskade dokumentet:

Apr 27 2023  
05:03PM  JAN JOHANNESSON signerade dokumentet


Apr 27 2023  
07:25AM Jessica Sorrone granskade dokumentet:

Apr 27 2023  
03:55PM  Jessica Helena Giubbi Sorrone signerade dokumentet

Apr 27 2023  
06:23AM Staffan Hård Af Segerstad granskade dokumentet:

Apr 27 2023  
06:27AM  Staffan Hård af Segerstad signerade dokumentet

Apr 28 2023  
09:09AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 28 2023  
09:14AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 28 2023  
09:14AM Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Stränder, org nr 769627-7990

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2022.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vita Stränder för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 28 2023 09:14AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6449955819408  
APR 28 2023 09:14AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 26 2023 11:20PM	Andreas Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 28 2023 09:09AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 28 2023 09:14AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 28 2023 09:14AM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

