

Årsredovisning

för

Brf Strandsnäckan

769634-5383

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandsnäckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens sammanställning vid räkenskapsårets slut

Lars Haldorson	ordinarie ledamot, ordförande
Olle Kruus	ordinarie ledamot
Denis Matenda	ordinarie ledamot
Christian Nygård	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit två sammanträden och en ordinarie föreningsstämma, varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Ordinarie revisorer

KPMG AB

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Information om verksamheten

Föreningen bildades i mars 2017 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt, i Göteborgs kommun.

Fastigheter

Göteborg Rud 8:16 och Rud 8:17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens byggnad har färdigställts och inflyttning har skett i etapper under perioden mars-september 2020. Beslut om slutbesked för byggnaden erhöles den 17 augusti 2020. Avräkningsdagen fastställdes till 2020-12-31 och för tiden fram till avräkningsdagen svarar Balder Projektutveckling AB för samtliga kostnader (dock ej avskrivningar) och intäkter. Således avräknas kostnader och intäkter för föreningen under räkenskapsåret gentemot Balder Projektutveckling AB varför föreningens resultat för räkenskapsåret blir 0 kr. Avräkningsdagen definieras i fyrpartsavtalet och infaller närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad, efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett.

Föreningen tecknade avtal med SBC den 29 november 2019, gällande ekonomisk- och teknisk förvaltning inklusive städ och fastighetsskötsel, samt upphandlat fastighetsförsäkring av Trygg-Hansa inklusive kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen band sina långfristiga lån den 21 september 2020 hos Nordea.

Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken är lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Mot bakgrund av föreningens ändamål torde en realisering av den uppskjutna skatten kunna betraktas som osannolik.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 3 st
Antalet tillkommande medlemmar: 182 st
Antalet avgående medlemmar: 0 st

Antalet medlemmar var per 2020-12-31 185 st.

Föreningens ekonomi

Inbetalning av förskott och slutlikvider har gjorts till Balder Projektutveckling AB på 377 650 000 kr.
Föreningens samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna. Slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 485 875 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 647	0	0	0
Soliditet (%)	77,0	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	4	0	0	0

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-4		-4
Ökning av insatskapital	285 994	91 656				377 650
Förändring av underhållsfond			98			98
Årets resultat					4	4
Belopp vid årets utgång	285 994	91 656	98	-4	4	377 748

Förslag till resultatdisposition

Då summan av årets resultat och det balanserade resultatet blir 0 kr är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

ansamlad förlust	-4 376
årets vinst	4 376
	0
i ny räkning överföres	0
	0

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 646 877	0
Övriga intäkter	3	7 525 254	12 717
		10 172 131	12 717
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-7 171	0
Fastighetsavgift/skatt		-357 600	0
Driftskostnader	5	-1 345 014	-5 625
Övriga kostnader		-4 890 670	-32 299
Styrelsearvode		-35 773	-7 092
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 021 648	0
		-7 657 876	-45 016
Rörelseresultat		2 514 255	-32 299
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621 362	32 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 131 241	0
		-2 509 879	32 299
Resultat efter finansiella poster		4 376	0
Resultat före skatt		4 376	0
Årets resultat		4 376	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	484 753 352	277 511 525
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	34 849 856
		484 753 352	312 361 381
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	0	100 000
		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		484 753 352	312 461 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 566	0
Övriga fordringar	10	3 741 942	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		663 940	0
		4 426 449	0
Summa omsättningstillgångar		4 426 449	0
SUMMA TILLGÅNGAR		489 179 801	312 461 381

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		377 650 000	0
Underhållsfond		97 995	0
		377 747 995	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 376	0
Årets resultat		4 376	0
		0	0
Summa eget kapital		377 747 995	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	106 452 495	0
Summa långfristiga skulder		106 452 495	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 172 504	0
Leverantörsskulder		0	19 146 064
Aktuella skatteskulder		91 312	0
Övriga skulder		0	293 315 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 715 495	0
Summa kortfristiga skulder		4 979 311	312 461 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		489 179 801	312 461 381

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Från och med september 2020 sker avskrivningar linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentgrupp och nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnadsstomme och grund, 100 år	1 %
Byggnad värme, sanitet (VS), 50 år	2 %
Byggnad elinstallationer, 40 år	2,5 %
Byggnad fasad, 50 år	2 %
Byggnad fönster, 50 år	2 %
Byggnad tak, 40 år	2,5 %
Byggnad ventilation, 25 år	4 %
Byggnad hiss, 40 år	2,5 %
Byggnad styr- och övervakning, 15 år	6,67 %
Byggnad balkonger, 100 år	1 %

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 278 017	0
Hyror garage och parkeringsplatser	310 375	0
Vattendebitering	12 236	0
Eldebitering	38 408	0
Övriga avgifter	7 841	0
	2 646 877	0

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Intäkter från avgift för Kabel-TV	129 471	0
Ersättning från Balder Projektutveckling	7 395 783	12 717
	7 525 254	12 717

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparation pga skadegörelse i cykelrum	7 171	0
	7 171	0

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	70 593	0
Städning	27 813	0
Serviceavtal	45 085	0
El	43 387	0
Vatten	22 407	0
Fjärrvärme	63 019	0
Avfall	9 523	0
Portar och låsanordningar	1 381	0
Elarbeten	34 349	0
Hissarbeten	7 481	0
Larm och bevakning	625	0
Teleabonnemang	206 274	0
Fastighetsförsäkring	74 930	0
Hyra parkering	644 397	0
Revisionsarvode	93 750	5 625
	1 345 014	5 625

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad stomme och grund	1 %
Byggnad värme, sanitet (VS)	2 %
Byggnad elinstallationer	2,5 %
Byggnad fasad	2 %
Byggnad fönster	2 %
Byggnad tak	2,5 %
Byggnad ventilation	4 %
Byggnad hiss	2,5 %
Byggnad styr- och övervakning	6,67 %
Byggnad balkonger	1 %

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	277 511 525	0
Inköp Göteborg Rud 8:16, 8:17	0	177 538 525
Omfördelning anskaffningsvärde aktieförvärv enligt RedU 9	0	0
Balder Munspelsgatan 2 AB	0	59 993 800
Balder Munspelsgatan 3 AB	0	39 979 200
Pågående nyanläggningar överfört till byggnad	208 263 475	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	485 775 000	277 511 525
Årets avskrivningar	-1 021 648	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 021 648	0
Utgående redovisat värde	484 753 352	277 511 525

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materialla anläggningstillgångar

Då byggnationen slutförts har pågående nyanläggning omförd till Byggnader och mark.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 849 855	0
Årets inköp entreprenad och projektutveckling	173 413 620	34 849 855
Omklassificering	-208 263 475	0
	0	34 849 855

Not 9 Andelar i koncernföretag

Andelar i Balder Munspelsgatan 2 AB och Balder Munspelsgatan 3 AB.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Förändring under året	-100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000
Utgående redovisat värde	0	100 000

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning mot Balder Projektutveckling AB	1 723 439	-19 582
Klientmedel hos SBC	1 927 878	0
Leverantörsfordringar	90 625	0
3 741 942	-19 582	

Not 11 Långfristiga skulder

Amortering om 181 042 kr per lån, totalt 543 126 kr, har gjorts under året. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 762 479 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder kreditinstitut, Nordea	108 624 999	0
Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-2 172 504	0
106 452 495	0	

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	108 625 000	0
108 625 000	0	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	457 361	0
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	2 258 134	0
2 715 495	0	

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid föreningsstämma den 18 mars 2021 valdes en ny styrelse in. De nya styrelseledamöterna är Jimmy Wohlert, Gabriela Campanher Pereira, Benjamin Hodzic, Adnan Alihodzic och Johan Farah. Anca Mouse valdes in som styrelsesuppleant.

Göteborg den 15/6 2021

Jimmy Wohler
Ordförande

Adnan Alihodzic

Gabriela Campanher Pereira

Johan Youssef Farah

Benjamin Hodzic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/6-2021

KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor