

# Brf Vita Stränder

Årsredovisning 2021



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Vita Stränder**  
769627-7990  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Stränder, 769627-7990, med säte i Vellinge, får härmed avge årsredovisning för 2021.

## 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Dick Fogelström	Ordförande	2022
Henk Venneman	Ledamot	2023
Henrik Stenman	Ledamot	2022
Jan Johannesson	Ledamot	2023
Jessica Sorrone	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Staffan Hård Af Segerstad	Suppleant	2022
---------------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

John Björsten	Sammanställande
Helene Hård af Segerstad	
Mikael Månsson	

### 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 Östersjövägen 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: 6 887 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  
E.ON  
Örestads Industriebevakning  
Sustend  
Anticimex  
Hiss i Skåne  
Malmbergs

Återvinning  
Hushållsavfall  
Elavtal avseende volym  
Jour  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal värmepumpar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 71 543 kr och planerat underhåll för 11 300 kr. 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 311 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 107 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Allmänt:

Vid förra stämman valdes 3 nya medlemmar in i styrelsen då 3 tidigare medlemmar avslutade sina 2 år i styrelsen.

Styrelsen har träffat 10 gånger under verksamhetsåret och samtliga styrelsemöten finns dokumenterade och protokollförda. Efter varje styrelsemöte har en sammanfattning skickats ut till medlemmarna. Utöver denna sammanfattning har även ett nyhetsbrev skickats ut varje månad. En extrastämma har genomförts under året för att besluta om en eventuell överklagan i tvist gällande stämning av interimsstyrelsen.

### Verksamhetsberättelse:

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

### Överlåtelser:

3 överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

### Banklån:

Flera lån förföll till omförhandling under verksamhetsåret och är nu fortsatt förlängda med Handelsbanken till mer förmånliga räntor än föregående verksamhetsår.

Sänkta räntor innebar att hyreshöjningar utöver indexjustering ej behövde genomföras trots ökade kostnader för föreningen givet förlust i rättegång.

### Stämning mot interimsstyrelsen:

Under föregående verksamhetsår röstade medlemmarna för att föreningen skulle stämma tidigare interimsstyrelse. Rättegången är genomförd under 2021 och Vita Stränder förlorade på samtliga punkter. Vid extrastämma röstade medlemmarna enhälligt om att inte överklaga och gå vidare i denna tvist, utan kostnaden för rättegången belastade detta verksamhetsår med ca 6 mkr.

### Eyser Peak:

Förlikningsavtal har funnits mellan Eyser Peak och Vita Stränder. Samtliga parhus är nu slutbesiktigade och slutbetalning till Eyser Peak är genomförd.

### Överlåtelseavtal:

Överlåtelseavtalen har setts över och tidigare ej inkluderade garage, förråd och uteplatser har nu inkluderats i avtalen. Det uppdagades också att det fanns motstridiga dokument där gränsdragningar var oklara. Nytt förslag skickades ut till medlemmarna som röstades igenom, nya avtal finns nu för respektive lägenhet.

### Solceller och laddstolpar:

Flera offerter har inkommit till styrelsen, dessa kommer att presenteras för medlemmarna för omröstning.

### Brandöversyn:

4 st brandöversyn är genomförda under året utan vidare anmärkningar.

### OVK-besiktning:

OVK besiktning skulle genomförts innan inflyttning vilket inte gjordes. OVK-besiktning är genomförd under året i samtliga lägenheter och eventuella brister är åtgärdade eller planerade för åtgärd.

### EL-besiktning:

Elbesiktning av samtliga lägenheter är genomförd under vintern och eventuella brister är åtgärdade eller planerade för åtgärd.

### **Dick Fogelström**

Ordförande Brf Vita Stränder

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 48 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 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	1 889	1 973	1 768	2 912
Resultat efter finansiella poster	-6 669	-1 001	-6 192	-301
Förändring av underhållsfond	300	321	210	91
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-6 224	-686	-5 766	244
Soliditet %	68	72	72	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	521	498	504	528
Driftskostnad, kr / kvm	303	259	279	261
Ränta, kr / kvm	142	126	99	85
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	107	133	73	31
Lån, kr / kvm	14 264	12 188	11 888	6 892

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

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

## 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>804 419</b>	<b>-22 600 090</b>	<b>-1 000 718</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 000 718	1 000 718
Avsättning till underhållsfond		311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 300	11 300	
Årets resultat				-6 668 687
<b>Vid årets slut</b>	<b>121 215 000</b>	<b>1 104 119</b>	<b>-23 900 508</b>	<b>-6 668 687</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-23 600 808
Årets resultat före fondförändring	-6 668 687
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 300
Summa över/underskott	-30 569 195

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-30 569 195**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 655 110	1 586 818
Övriga rörelseintäkter	3	234 258	386 686
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 889 368</b>	<b>1 973 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-960 873	-1 230 283
Övriga externa kostnader	7	-6 307 931	-754 256
Personalkostnader	8	-131 872	11 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-744 532	-636 407
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 145 208</b>	<b>-2 609 196</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 255 840</b>	<b>-635 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 010	-365 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412 847</b>	<b>-365 026</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 668 687</b>	<b>-1 000 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 668 687</b>	<b>-1 000 718</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	134 609 360	135 353 892
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	17 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		134 626 860	135 353 892
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		134 626 860	135 353 892
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 375	-
Övriga fordringar		5 877	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 579	56 855
Summa kortfristiga fordringar		62 831	57 760
<b>Kassa och bank</b>	13	848 662	869 048
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		911 493	926 808
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		135 538 353	136 280 700

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 215 000	121 215 000
Underhållsfond		1 104 119	804 419
Summa bundet eget kapital		122 319 119	122 019 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 900 508	-22 600 090
Årets resultat		-6 668 687	-1 000 718
Summa fritt eget kapital		-30 569 195	-23 600 808
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 749 924</b>	<b>98 418 611</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	20 000 000	20 000 000
Övriga långfristiga skulder	16	1 496 688	1 551 716
Summa långfristiga skulder		21 496 688	21 551 716
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	21 394 087	15 368 125
Leverantörsskulder		268 079	455 390
Övriga skulder		84 908	106 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	544 667	380 634
Summa kortfristiga skulder		22 291 741	16 310 373
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 538 353</b>	<b>136 280 700</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-6 122 327	-635 692
Avskrivningar och nedskrivningar	744 532	636 407
	<b>-5 377 795</b>	<b>715</b>
Erhållen ränta	163	331
Erlagd ränta	-413 010	-365 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-5 790 642</b>	<b>-364 311</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 071	57 785
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-178 107	-1 179 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 973 820</b>	<b>-1 486 247</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-699 774
Pågående nyanläggning	-17 500	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 500</b>	<b>-699 774</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	31 541 500	8 000 000
Amortering av låneskulder	-25 570 566	-7 186 903
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 970 934</b>	<b>813 097</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 386</b>	<b>-1 372 924</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>869 048</b>	<b>2 241 972</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>848 662</b>	<b>869 048</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
Inventarier, maskiner och installationer	Helt avskriven 2020

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 511 110	1 462 018
Hyror p-platser/garage	144 000	124 800
<b>Summa</b>	<b>1 655 110</b>	<b>1 586 818</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	185 885	190 272
Överlåtelseavgifter	8 302	7 098
Övriga intäkter	40 071	-54 454
Försäkringsersättningar	-	243 770
<b>Summa</b>	<b>234 258</b>	<b>386 686</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	-	2 812
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 419
VA & sanitet, installationer	-	2 019
Värme, installationer	38 408	96 002
EI, installationer	-	2 501
Hiss	33 135	11 922
Vattenskador	-	2 981
Övrigt	-	283 485
<b>Summa</b>	<b>71 543</b>	<b>415 141</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 663
Ventilation, installationer	-	25 561
Huskropp, tak	-	15 036
Markytor	11 300	-
<b>Summa</b>	<b>11 300</b>	<b>64 260</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	13 200	46 928
Besiktningkostnader	5 523	14 557
Snöröjning	3 509	-
Serviceavtal	17 588	22 463
Förbrukningsinventarier	-	3 290
Förbrukningsmaterial	16 547	12 079
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 900	-
EI	559 856	345 859
Vatten och avlopp	119 224	113 983
Avfallshantering	47 823	40 868
Försäkringar	42 032	40 030
Systematiskt brandskyddsarbete	48 828	33 825
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	77 000
<b>Summa</b>	<b>878 030</b>	<b>750 882</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resekostnader	-	1 129
Tele och post	7 162	7 574
Förvaltningskostnader	93 606	104 747
Revision	33 875	30 500
Jurist- och advokatkostnader	6 162 580	562 852
Bankkostnader	889	1 306
IT-tjänster	8 000	-
Övriga externa tjänster	820	45 448
Övriga externa kostnader	1 000	700
<b>Summa</b>	<b>6 307 931</b>	<b>754 256</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### **Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	102 427	23 650
<b>Summa</b>	<b>102 427</b>	<b>23 650</b>
Sociala avgifter	29 445	-35 400
<b>Summa</b>	<b>131 872</b>	<b>-11 750</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	736 090	611 502
Markanläggningar	8 442	8 441
Inventarier, maskiner och installationer	-	16 464
<b>Summa</b>	<b>744 532</b>	<b>636 407</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	68 489 775	56 030 837
-Mark	69 794 999	69 794 999
-Markanläggningar	168 833	168 833
-Pågående nyanläggningar	-	11 759 164
	<b>138 453 607</b>	<b>137 753 833</b>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	12 458 938
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	17 500	-11 759 164
	<b>17 500</b>	<b>699 774</b>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>138 471 107</b>	<b>138 453 607</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 057 506	-2 446 004
-Markanläggningar	-42 209	-33 768
	<b>-3 099 715</b>	<b>-2 479 772</b>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-736 090	-611 502
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 442	-8 441
	<b>-744 532</b>	<b>-619 943</b>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 844 247</b>	<b>-3 099 715</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>134 626 860</b>	<b>135 353 892</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	64 696 179	65 432 269
Mark	69 794 999	69 794 999
Markanläggningar	118 183	126 625
Pågående nyanläggningar	17 500	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	72 516 000	70 164 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>72 516 000</b>	<b>70 164 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>46 252 000</i>	<i>45 564 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 320	82 320
	<u>82 320</u>	<u>82 320</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>82 320</b>	<b>82 320</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-82 320	-65 856
	<u>-82 320</u>	<u>-65 856</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-16 464
	<u>-</u>	<u>-16 464</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-82 320</b>	<b>-82 320</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	51 579	56 855
<b>Summa</b>	<b>51 579</b>	<b>56 855</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	848 662	869 048
<b>Summa</b>	<b>848 662</b>	<b>869 048</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 394 087	15 368 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 000 000	20 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 394 087</b>	<b>35 368 125</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	41 394 087	35 368 125
<b>Summa</b>	<b>41 394 087</b>	<b>35 368 125</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,00 %	Löst	10 000 000	-	-10 000 000	-
Handelsbanken	0,40 %	Löst	7 370 625	-	-7 370 625	-
Handelsbanken	0,50 %	Löst	997 500	-	-997 500	-
Handelsbanken	0,50 %	Löst	1 000 000	-	-1 000 000	-
Handelsbanken	0,50 %	Löst	2 000 000	-	-2 000 000	-
Handelsbanken	0,50 %	Löst	4 000 000	-	-4 000 000	-
Handelsbanken	0,55 %	2022-06-01	-	915 000	-2 290	912 710
Handelsbanken	1,46 %	2023-09-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Handelsbanken*	0,50 %	2022-12-30	-	7 327 500	-129 375	7 198 125
Handelsbanken	0,55 %	2022-06-01	-	4 000 000	-	4 000 000
Handelsbanken**	0,55 %	2022-06-27	-	995 000	-2 488	992 512
Handelsbanken	0,55 %	2022-06-30	-	5 304 000	-13 260	5 290 740
Handelsbanken	0,87 %	2026-09-30	-	10 000 000	-	10 000 000
Handelsbanken	0,52 %	2022-12-30	-	1 000 000	-	1 000 000
Handelsbanken	0,44 %	2022-12-01	-	2 000 000	-	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>35 368 125</b>	<b>31 541 500</b>	<b>-25 515 538</b>	<b>41 394 087</b>

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

\* Lånet har per 2022-01-07 lagts om med slutförfalldag 2022-12-30.

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

### Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 5 år från balansdagen	1 276 576	1 331 604
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	220 112	220 112
<b>Summa</b>	<b>1 496 688</b>	<b>1 551 716</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	43 856
Upplupna räntekostnader	57 797	54 757
Förutbetalda intäkter	178 831	151 323
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 500
Upplupna driftskostnader	157 927	105 198
<b>Summa</b>	<b>544 667</b>	<b>380 634</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Not 19 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022- -

Dick Fogelström  
Styrelseordförande

Henk Venneman

Henrik Stenman

Jan Johannesson

Jessica Sorrone

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -  
Ernst & Young

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Dokument

## Årsredovisning 2021 Vita Stränder

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Jun 14 2022 10:07AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62A49A0AAFE72  
JUN 14 2022 10:07AM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Jun 11 2022 03:40PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Jun 12 2022 01:38PM	Dick Fogelström granskade dokumentet: .....
Jun 12 2022 01:49PM	 DICK FOGELSTRÖM signerade dokumentet .....
Jun 13 2022 05:13PM	Henk Venneman granskade dokumentet: .....
Jun 13 2022 05:42PM	 Henk Lennart Venneman signerade dokumentet .....
Jun 13 2022 06:29PM	Henrik Stenman granskade dokumentet: .....
Jun 13 2022 06:29PM	 HENRIK STENMAN signerade dokumentet .....
Jun 13 2022 09:02PM	Jan Johannesson granskade dokumentet: .....
Jun 13 2022 09:12PM	 JAN JOHANNESSON signerade dokumentet .....
Jun 12 2022 01:04PM	Jessica Sorrone granskade dokumentet: .....
Jun 12 2022 01:05PM	 Jessica Helena Giubbi Sorrone signerade dokumentet .....
Jun 13 2022 09:12PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: .....
Jun 14 2022 10:07AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet .....
Jun 14 2022 10:07AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62a49a0aafe72 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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, förfalskning, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Vita stränder**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Jun 14 2022 10:09AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62A49C09B2D86  
JUN 14 2022 10:09AM

Deltagare

Registrerade händelser

Jun 11 2022 03:44PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Jun 11 2022 03:44PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Jun 14 2022 10:09AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Jun 14 2022 10:09AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62a49c09b2d86 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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. Stadgarna 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 driftskostnader, 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

