

Årsredovisning för

BRF Strömsnäsbruks Ferieby

769609-8651

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strömsnäsbruks Ferieby, 769609-8651, med säte i Markaryd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättesföreningen registrerades 2003-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Klubban 2 i Markaryd som förvärvades 2004-05-01.

Byggnadens uppvärmning har varit fjärrvärme.

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1776 kvadratmeter varav 1776 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt. En styck kvarstår som outhyrd.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 16 | 8 | 8 |

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos länsförsäkringar Kronoberg.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Medlemsinformation

| | |
|---|-----------------------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 29 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 3 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 29 varav 29 röstberättigade |

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

Styrelsen har haft följande sammansättning

| | | | |
|-------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|
| Georg Strömsholdt | ledamot, ordförande | Taiyeb Brahim | ledamot, vice ordförande |
| Bo Guhle | ledamot | Dejan Dimitrijevic | ledamot |

Styrelsen har under året haft tät kontakt och tagit nödvändiga beslut framförallt via telefon och e-post på grund av geografiska omständigheter och Corona samt haft 3 fysiska möten.

Ordinarie föreningsstämma skedde genom postsröstning.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i kkr 2019 |
|---|-------|-------|-------|----------------------|
| Nettoomsättning | 930 | 930 | 930 | 902 |
| Resultat efter finansiella poster | -62 | -71 | 48 | 30 |
| Soliditet, % | 41 | 41 | 42 | 39 |
| Årsavgift/kvm bostadsyta snitt för året | 353 | 353 | 353 | 336 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1 267 | 1 332 | 1 401 | 1 470 |
| El/värmekostnad/kvm totalyta | 218 | 230 | 195 | 189 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 68 | 70 | 56 | 41 |

Förändringar i eget kapital

| | Insats- | Uppskrivnings- | Fond för | Fritt eget |
|--|----------------|------------------|----------------|-----------------|
| Vid årets början | 600 000 | 1 529 123 | 208 305 | -535 577 |
| Uppskrivningsfond, upplösning | | -44 579 | | 44 579 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 17 019 | -17 019 |
| Årets resultat | | | | -61 572 |
| Vid årets slut | 600 000 | 1 484 544 | 225 324 | -569 589 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|-----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande: | |
| balanserat resultat | -508 017 |
| årets resultat | -61 572 |
| Totalt | -569 589 |
| disponeras för | |
| resevering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 18 996 |
| balanseras i ny räkning | -588 585 |
| Summa | -569 589 |

Bolagets 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 | | | |
| Nettoomsättning | | 930 202 | 930 205 |
| Summa rörelseintäkter | | 930 202 | 930 205 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3,4,5 | -786 352 | -796 348 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -145 437 | -145 433 |
| Summa rörelsekostnader | | -931 789 | -941 781 |
| Rörelseresultat | | -1 587 | -11 576 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -59 985 | -58 947 |
| Summa finansiella poster | | -59 985 | -58 947 |
| Resultat efter finansiella poster | | -61 572 | -70 523 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -61 572 | -70 523 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -61 572 | -70 523 |

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 | 6 | 3 727 965 | 3 873 402 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 727 965 | 3 873 402 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 727 965 | 3 873 402 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 17 813 | 41 805 |
| Övriga fordringar | | 71 | 42 |
| Förutbetalda kostnader | | 18 783 | 18 535 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 36 667 | 60 382 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 479 783 | 477 961 |
| Summa kassa och bank | | 479 783 | 477 961 |
| Summa omsättningstillgångar | | 516 450 | 538 343 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 244 415 | 4 411 745 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 600 000 | 600 000 |
| Uppskrivningsfond | 7 | 1 484 544 | 1 529 123 |
| Fond för yttre underhåll | 8 | 225 324 | 208 305 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 309 868 | 2 337 428 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -508 017 | -465 054 |
| Årets resultat | | -61 572 | -70 523 |
| Summa fritt eget kapital | | -569 589 | -535 577 |
| Summa eget kapital | | 1 740 279 | 1 801 851 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 10 | 2 127 600 | 2 242 800 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 127 600 | 2 242 800 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 122 400 | 122 400 |
| Leverantörsskulder | | 84 024 | 90 284 |
| Skatteskulder | | 36 015 | 34 038 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 134 097 | 120 372 |
| Summa kortfristiga skulder | | 376 536 | 367 094 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 244 415 | 4 411 745 |

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 | 20-25 |
| -Värmeanläggning | 25 år |
| -Tak | 50 år |

Not 2 Personal

Personal

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

Not 3 Taxebunda kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 69 827 | 66 265 |
| Vatten | 120 401 | 124 960 |
| Taxebunda kostnader sopor | 29 517 | 31 790 |
| Fjärrvärme | 316 885 | 342 137 |
| Summa | 536 630 | 565 152 |

Not 4 Reparationer

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer VVS | 9 997 | 2 994 |
| Reparationer övrigt | 9 918 | 485 |
| | 19 915 | 3 479 |

Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 81 980 | 100 268 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | | 1 400 |
| Försäkring | 37 630 | 29 723 |
| Befarad kundförlust | -26 207 | 7 484 |
| Konstaterad kundförlust | 42 697 | |
| Stämmokostn samt repr. aktivitetsdagar | 217 | |
| Kontorsmaterial/trycksaker, datakostnader | 687 | 4 164 |
| Förbrukningsinventarier/material | | 607 |
| Porto, frakt, telefon | 1 123 | 525 |
| Bokföring administration | 48 410 | 45 119 |
| Revisionsarvode | 12 375 | 12 778 |
| Konsultarvode | 2 012 | 1 720 |
| Bankkostnader | 1 836 | 1 873 |
| Medlemsavgifter | 5 090 | |
| Fastighetsskatt | 18 996 | 20 967 |
| Div. övriga kostnader | 2 961 | 1 089 |
| Summa | 229 807 | 227 717 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 3 249 005 | 3 249 005 |
| Vid årets slut | 3 249 005 | 3 249 005 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -904 726 | -803 872 |
| -Årets avskrivning | -100 858 | -100 854 |
| Vid årets slut | -1 005 584 | -904 726 |
| Akkumulerade uppskrivningar: | | |
| -Vid årets början | 1 529 123 | 1 573 702 |
| -Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -44 579 | -44 579 |
| Vid årets slut | 1 484 544 | 1 529 123 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 727 965 | 3 873 402 |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 228 173 | 228 173 |
| Akkumulerade uppskrivningar | 659 827 | 659 827 |
| Redovisat värde vid årets slut | 888 000 | 888 000 |

Not 7 Uppskrivningsfond

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Redovisat värde vid årets början | 1 529 123 | 1 573 702 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | -44 579 | -44 579 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 484 544 | 1 529 123 |
| Vid årets slut | 1 484 544 | 1 529 123 |

Not 8 Fond för yttre underhåll

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 208 305 | 195 234 |
| Reservering enligt stadgar | 17 019 | 13 071 |
| Summa | 225 324 | 208 305 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <hr/> | | |
| Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 638 000 | 1 753 200 |
| Totalt | 1 638 000 | 1 753 200 |
| | | |
| Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 489 600 | 489 600 |
| Totalt | 489 600 | 489 600 |
| Totalt långfristiga skulder | 2 127 600 | 2 242 800 |
| Räntesats Handelsbanken vid årets utgång | 2,69-4,69 | 2,35-2,55% |

Not 10 Skulder som redovisas i fler än en post

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| <hr/> | | |
| Tillgångar som redovisas i flera poster | | |
| | | |
| Skulder som redovisas i flera poster | | |
| Kortfristig del lån | 122 400 | 122 400 |
| Långfristig del lån | 2 127 600 | 2 242 800 |
| | 2 250 000 | 2 365 200 |

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

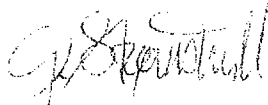
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <hr/> | | |
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> | | |
| | | |
| <i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 3 152 000 | 3 152 000 |
| | 3 152 000 | 3 152 000 |
| Summa ställda säkerheter | 3 152 000 | 3 152 000 |
| | | |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Underskrifter

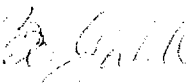
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden

Strömsnäsbruk

2023-06-19

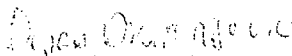


Georg Strömsholt
Ordförande



Bo Guhne

Dejan Dimitrijevic



Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strömsnäsbruks Ferieby
Org.nr 769609-8651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strömsnäsbruks Ferieby 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionssed 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 Strömsnäsbruks Ferieby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, vidtagna 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.

Osby den 29 juni 2023



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor