

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Stranden
Org nr: 769613-1718



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



PS H
dy
Pni

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stranden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år vilket främst beror på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har även använt 500 tkr av sin överlikviditet att amortera på ett av sina fastighetslån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 162 % till 119 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 745 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:37 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna färdigställdes 2008. Fastighetens adress är Strandpromenaden 12, 14, 16, Brisgränd 3A-B, 5 A-B samt Kulinggränd 2 A-B, 4 A-B i Lomma.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

GA som delas med kringliggande sju fastigheter (en familjshus) som omfattar bland annat gård, sophus och kabel-tv-anslutning.

GA Parkering Lomma Strandstad som avser markparkering för området där föreningen disponerar 7 st bilplatser för gästparkering.

PS HB
St
Pri

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
2	3	27	3	35

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	MC-plats
7	50	2

Total tomtarea: 3 988 m²

Total bostadsarea: 3 190 m²

Total lokalaria: 1 522 m²

Taxeringsvärde 47 706 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 329 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
OVK	2015	Ny fasad, tvåstegstätad
Underhållsspolning av avlopp	2015	
Diverse målningsarbete	2015	
Fasad	2015	
Utvändig målning	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av entréer	70

PS

mi

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Wåhlin	Ordförande	Stämman	2018
Hans Sandhagen		Stämman	2019
Patrik Swan		Stämman	2018
Anna Ljungberg		Stämman	2019
Peter Nilsson		Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Halvarsson	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Birthe Sjögren, Yrev AB	Godkänd revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jörgen Nilsson (sammankallande)	Stämman
Carl Axel Bauer	Stämman
Birger Bylander	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-01-01 då den sänktes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 732	2 729	2 727	2 877	2 864
Resultat efter finansiella poster	-459	-426	-540	-1 030	222
Soliditet %	71	71	71	71	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	726	726	772	772
Ränta, kr/m ²	274	280	294	478	485
Lån, kr/m ²	11 206	11 375	11 547	11 722	11 808

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials: PS, HS, and others.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Upp- skrivnings- fond	Underhålls - fond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	0	808 027	-1 511 974	-425 716
Disposition enl. årsstämmobeslut					-425 716	425 716
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 000	70 000	
Årets resultat						-459 399
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	0	1 038 027	-2 167 690	-459 399

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 937 690
Årets resultat	-459 399
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 000
Summa	-2 627 088

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-2 627 088**

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

P.S

Ani

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 731 596	2 728 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	170 548	157 753
Summa rörelseintäkter		2 902 144	2 886 504
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 144 439	-996 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 922	-204 943
Personalkostnader	Not 6	-21 490	-12 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 204 732	-1 204 686
Summa rörelsekostnader		-2 467 583	-2 418 671
Rörelseresultat		425 171	467 832
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-893 959	-893 548
Summa finansiella poster		-893 959	-893 548
Resultat efter finansiella poster		-459 399	-425 716
Årets resultat		-459 399	-425 716

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right, "P.S" in the middle, and "H" and "Pri" at the bottom right.

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	126 373 648	127 578 380
Summa materiella anläggningstillgångar		126 373 648	127 578 380
Summa anläggningstillgångar		126 373 648	127 578 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 398	27 985
Summa kortfristiga fordringar		56 399	27 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 246 527	1 019 602
Summa kassa och bank		1 246 527	1 019 602
Summa omsättningstillgångar		1 302 926	1 047 588
Summa Tillgångar		127 676 574	128 625 968


DS
Pni

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	92 850 000	92 850 000	
Fond för yttre underhåll	1 038 027	808 027	
Summa bundet eget kapital	93 888 027	93 658 027	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 167 690	-1 511 974	
Årets resultat	-459 399	-425 716	
Summa fritt eget kapital	-2 627 088	-1 937 690	
Summa eget kapital	91 260 939	91 720 337	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	35 324 018	36 260 642
Summa långfristiga skulder		35 324 018	36 260 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		421 931	24 696
Leverantörsskulder	Not 14	129 355	85 382
Skatteskulder	Not 15	87 323	92 375
Övriga skulder	Not 16	240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	452 768	442 536
Summa kortfristiga skulder		1 091 617	644 989
Summa Eget kapital och Skulder		127 676 574	128 625 968

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and 'P.S.', and other initials like 'H' and 'Pni'.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PS

mi

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyrer, garage	382 554	373 477
Hyrer, övriga	32 730	38 962
Summa nettoomsättning	2 731 596	2 728 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	125 496	125 496
Övriga ersättningar	23 817	14 595
Övriga rörelseintäkter	21 235	10 091
Försäkringsersättningar	0	7 571
Summa övriga rörelseintäkter	170 548	157 753

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-70 000	-27 500
Reparationer	-76 511	-63 832
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 073	-43 250
Arrendeavgifter	-4 200	-5 250
Försäkringspremier	-34 740	-33 093
Kabel- och digital-TV*	-130 625	-33 171
Serviceavtal	-12 237	0
Obligatoriska besiktningar	-40 716	-48 085
Snö- och halkbekämpning	-18 956	-22 784
Förbrukningsinventarier	-3 716	-2 992
Vatten	-126 997	-127 674
Fastighetsel	-60 224	-58 222
Uppvärmning	-348 954	-349 825
Sophantering och återvinning	-40 517	-37 165
Förvaltningsarvode drift	-131 973	-144 013
Summa driftkostnader	-1 144 439	-996 854

*Kostnaden för Triple play – bredband, IP-telefoni och TV som i år har kostnadsförts på driftkostnader som Kabel- och digital-TV har tidigare år kostnadsförts på övriga externa kostnader som IT-kostnader.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PS", "H", and "Pai".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 835	-37 500
IT-kostnader*	-164	-127 380
Arvode, yrkesrevisorer	-6 555	-5 803
Övriga förvaltningskostnader	-17 999	-3 217
Kreditupplysningar	-725	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 064	0
Representation	0	-11 219
Telefon och porto	-4 046	-3 568
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Konsultarvoden	0	-7 839
Bankkostnader	-320	-1 673
Övriga externa kostnader	-2 413	-1 720
Summa övriga externa kostnader	-96 922	-204 943

*Kostnaden för Triple play – bredband, IP-telefoni och TV som i år har kostnadsförts på driftskostnader som Kabel- och digital-TV har tidigare år kostnadsförts på övriga externa kostnader som IT-kostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-21 601	-6 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 000
Sociala kostnader*	111	-4 908
*För högt upptag av sociala kostnader förgående år medför avvikelse på årets kostnad. Den lägre styrelsearvodet förgående år beror på för mycket upplupet styrelsearvode i bokslutet 2015.		
Summa personalkostnader	-21 490	-12 188

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 686
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 204 732	-1 204 686

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-893 375	-893 548
Övriga räntekostnader	-584	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-893 959	-893 548

PS
Pm

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 048 000	114 048 000
Mark	17 952 000	17 952 000
	132 000 000	132 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 000 000	132 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 421 620	-3 216 934
	- 4 421 620	- 3 216 934

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 204 732	-1 204 686
	- 1 204 732	- 1 204 686

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 626 352	- 4 421 620
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

126 373 648	127 578 380
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	108 421 648	109 626 380
Mark	17 952 000	17 952 000

Taxeringsvärden

Byggnader	39 106 000	39 106 000
Mark	8 600 000	8 600 000
Totalt taxeringsvärde	47 706 000	47 706 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1	1
Summa övriga fordringar	1	1

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald renhållning	0	820
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 697	20 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 702	6 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 398	27 985

Handwritten signatures and initials:





Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	1 246 527	1 019 602
Summa kassa och bank	1 246 527	1 019 602

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	35 745 949	36 285 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-421 931	-24 696
Långfristig skuld vid årets slut	35 324 018	36 260 642

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,06 %	2018-02-28	11 720 766,00	0,00	500 000,00	11 420 766,00
NORDEA	5,13%	2018-03-29	12 909 297,00	0,00	24 689,00	12 884 608,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-01-30	1 495 275,00	0,00	14 700,00	1 480 575,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-01-30	9 960 000,00	0,00	0,00	9 960 000,00
Summa			36 285 338,00	0	539 389,00	35 745 949,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 931 kr samt en extraamortering på 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 381 828 kr.

Not 14 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	129 355	85 382
Summa leverantörsskulder	129 355	85 382

Not 15 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	87 323	92 375
Summa skatteskulder	87 323	92 375

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	240	0
Summa övriga skulder	240	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 499	10 997
Upplupna räntekostnader	111 296	111 120
Upplupna elkostnader	8 249	57 252
Upplupna värmekostnader	51 726	0
Upplupna revisionsarvoden	6 567	5 950
Upplupna styrelsearvoden	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 172	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 759	238 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 768	442 536

Ställda säkerheter

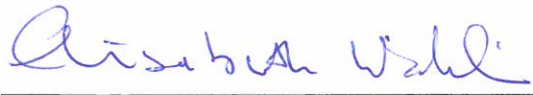
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under första kvartalet 2018 kommer föreningens största lånedel att villkorändras. Med dagens ränteläge medför detta en kostnadsbesparing i form av lägre räntekostnader som i sin tur påverkar nästa års resultat positivt.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.S", "Hb", and "Pri".

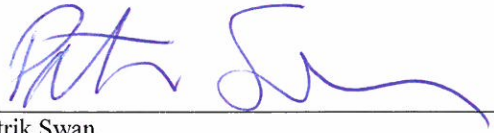
Styrelsens underskrifter, Lomma 2018- 04-05



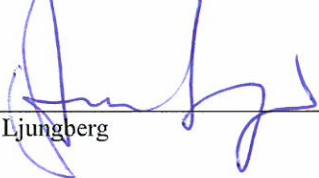
Elisabeth Wählin



Hans Sandhagen



Patrik Swan

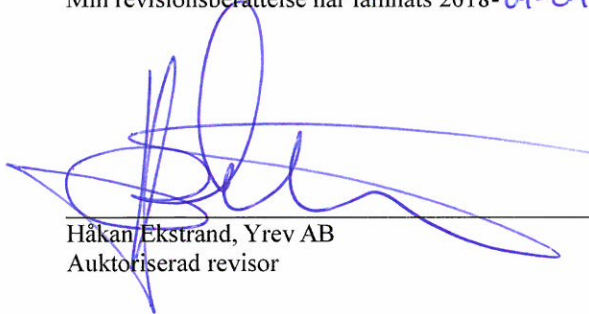


Anna Ljungberg



Peter Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-09



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

P.S
J. H
mi

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

PS
Pm

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PS
H
mi

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

PS -
Pm

BRF Stranden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stranden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Handwritten signatures in blue ink:
P.S.
R.
H.
mi



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stranden

Org.nr 769613-1718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stranden för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 Stranden för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon

försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ystad den 6 april 2018



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

