

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Bostadsrättsföreningen Stranden
Org nr: 769613-1718



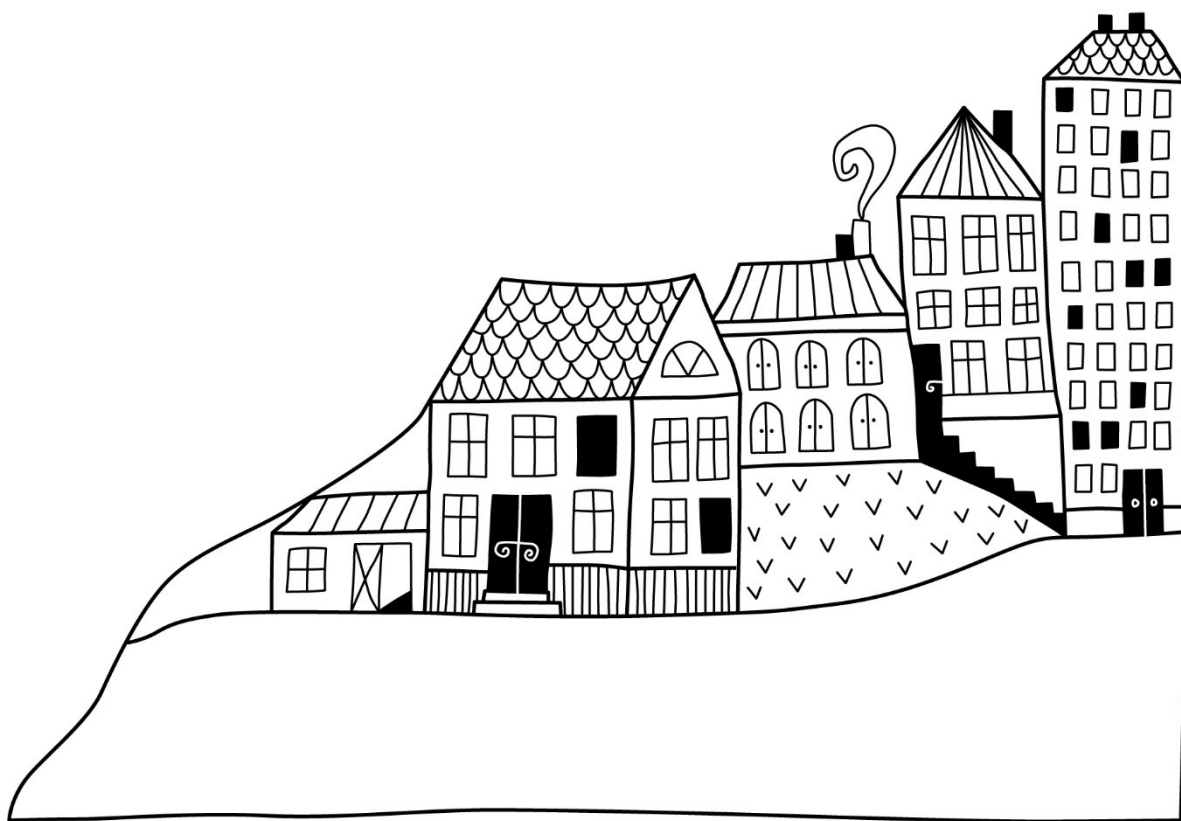
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stranden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-12-21.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år vilket främst beror på att föreningen inte haft några underhållskostnader under året. Även räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år dels på grund av omsatta lån till lägre ränta samt på grund av att styrelsen beslutat att använda 1 000 tkr av sin överlikviditet till att amortera på föreningens fastighetslån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 119% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 207 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 116 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.

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

Dessutom tillkommer:		
MC-plats	Garage	P-platser
9	50	7

P.S.
M
CW
H
Pn

Total tomtarea	3 988 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 190 m ²
Garagelokaler	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	47 706 000 kr
Föregående års 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 23 tkr och planerat underhåll för 0 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 ca 300 tkr årligen. 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	
Underhållsspolning av avlopp	2015	
Diverse målningsarbete	2015	
Fasad	2015	Ny fasad, tvåstegstätad
Utvändig målning	2016	
Målning av entréer	2017	

P_m

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "P_m", "B", "H", and "SW".

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Wåhlin	Ordförande	2020
Patrik Swan	Ledamot	2020
Hans Sandhagen	Ledamot	2019
Peter Nilsson	Ledamot	2019
Anna Ljungberg	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Halvarsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorsuppleant

Revisorsuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2019

Valberedningen

Valberedningen	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Axel Bauer	2019
Jörgen Nilsson (sammankallande)	2019
Birger Bylander	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

PS. Ag. H
ew
H
Qui

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 737	2 722	2 729	2 727	2 877
Resultat efter finansiella poster	-91	-459	-426	-540	-1 030
Årets resultat	-91	-459	-426	-540	-1 030
Soliditet %	72	71	71	71	71
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	726	726	726	772
Ränta, kr/m ²	153	274	280	294	324
Lån, kr/m ²	10 888	11 206	11 375	11 547	11 722

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	0	1 038 027	-2 167 690	-459 399
Disposition enl. årsstämmobeslut					-459 399	459 399
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Anspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-91 044
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	0	1 338 027	-2 927 089	-91 044

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 627 088
Årets resultat	-91 044
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Summa	-3 018 132

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-3 018 132**

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

Pm

P.s
EW
Hb

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 737 498	2 731 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 867	170 548
Summa rörelseintäkter		2 885 365	2 902 144
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 016	-1 144 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 154	-96 922
Personalkostnader	Not 6	-48 757	-21 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 207 405	-1 204 732
Summa rörelsekostnader		-2 488 331	-2 467 583
Rörelseresultat		397 034	434 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-488 134	-893 959
Summa finansiella poster		-488 078	-893 959
Resultat efter finansiella poster		-91 044	-459 399
Årets resultat		-91 044	-459 399

P.S. *[Handwritten signature]*
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 168 915	126 373 648
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	157 667	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 326 582	126 373 648
Summa anläggningstillgångar		125 326 582	126 373 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		787	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 716	56 398
Summa kortfristiga fordringar		51 504	56 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 031 889	1 246 527
Summa kassa och bank		1 031 889	1 246 527
Summa omsättningstillgångar		1 083 394	1 302 926
Summa tillgångar		126 409 976	127 676 574

P.S. #
62

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 850 000	92 850 000
Fond för yttre underhåll		1 338 027	1 038 027
Summa bundet eget kapital		94 188 027	93 888 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 927 088	-2 167 690
Årets resultat		-91 044	-459 399
Summa fritt eget kapital		-3 018 132	-2 627 088
Summa eget kapital		91 169 895	91 260 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	34 716 549	35 324 018
Summa långfristiga skulder		34 716 549	35 324 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 700	421 931
Leverantörsskulder		119 861	129 355
Skatteskulder		88 513	87 323
Övriga skulder		5 266	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	296 692	452 768
Summa kortfristiga skulder		523 532	1 091 617
Summa eget kapital och skulder		126 409 976	127 676 574

PS. Ag
LW
H
Dm

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Rm H

PS K
GW

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyror, förråd	31 584	32 517
Hyror, garage	389 602	382 554
Hyror, övriga	0	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-987
Summa nettoomsättning	2 737 498	2 731 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Samfällighetsavgifter	125 745	125 496
Övriga ersättningar	17 340	23 539
Fakturerade kostnader	445	275
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Övriga rörelseintäkter	4 334	21 235
Summa övriga rörelseintäkter	147 867	170 548

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-70 000
Reparationer	-22 557	-76 511
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 440	-44 073
Arrendeavgifter	-4 200	-4 200
Försäkringspremier	-36 430	-34 740
Kabel- och digital-TV	-125 692	-130 625
Serviceavtal	-22 745	-12 237
Obligatoriska besiktningar	-52 579	-40 716
Bevakningskostnader	-1 499	0
Snö- och halkbekämpning	-29 130	-18 956
Förbrukningsinventarier	-12 003	-3 716
Vatten	-119 253	-126 997
Fastighetsel	-69 187	-60 224
Uppvärmning	-339 000	-348 954
Sophantering och återvinning	-60 491	-40 517
Förvaltningsarvode drift	-188 809	-131 973
Summa driftkostnader	-1 128 016	-1 144 439

PS. Ag. K. W. Pm.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 798	-51 835
IT-kostnader	-1 177	-164
Arvode, yrkesrevisorer	-6 559	-6 555
Övriga förvaltningskostnader	-9 630	-17 999
Kreditupplysningar	-1 075	-725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 640	-8 064
Representation	-6 536	0
Telefon och porto	-4 598	-4 046
Medlems- och föreningsavgifter	-4 890	-4 800
Bankkostnader	-2 050	-320
Övriga externa kostnader	-7 200	-2 413
Summa övriga externa kostnader	-104 154	-96 922

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-35 600	-21 601
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader*	-11 657	111
*För högt upplag av sociala kostnaden 2016 medför avvikelser på förgående års kostnad.		
Summa personalkostnader	-48 757	-21 490

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 732
Avskrivning Installationer	-2 672	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 207 405	-1 204 732

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-487 637	-893 375
Övriga räntekostnader	-497	-584
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-488 134	-893 959

Dm

14

P.S. 
W

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-5 626 352	-4 421 620
	- 5 626 352	- 4 421 620
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 204 732	-1 204 732
	- 1 204 732	- 1 204 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 831 084	- 5 626 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 168 915	127 578 380
Varav		
Byggnader	107 216 915	109 626 380
Mark	17 952 000	17 952 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	2 106 000	2 106 000
Totalt taxeringsvärde	47 706 000	47 706 000
varav byggnader	39 106 000	39 106 000
varav mark	8 600 000	8 600 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	160 339	0
	160 339	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 672	0
	- 2 672	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-2 672	0
	- 2 672	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 672	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 667	0
Varav		
Installationer	157 667	0

Handwritten signatures and initials: P.S., Hg, W, H, and others.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 959	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 771	20 949
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	993	748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 993	34 702
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 716	56 398

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 031 889	1 246 527
Summa kassa och bank	1 031 889	1 246 527

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	34 731 249	35 745 949
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 700	-421 931
Långfristig skuld vid årets slut	34 716 549	35 324 018

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2018-03-29	12 884 608,00	-12 384 608,00	500 000,00	0,00
NORDEA	1,00%	2018-11-29	11 420 766,00	-10 920 766,00	500 000,00	0,00
NORDEA	0,82%	2019-11-29	0,00	10 920 766,00	0,00	10 920 766,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-01-30	1 480 575,00	0,00	14 700,00	1 465 875,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2020-01-30	9 960 000,00	0,00	0,00	9 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-03-30	0,00	12 384 608,00	0,00	12 384 608,00
Summa			35 745 949,00	0,00	1 014 700,00	34 731 249,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 14 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 14 700 kr årligen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 155	5 499
Upplupna räntekostnader	26 001	111 296
Upplupna elkostnader	7 267	8 249
Upplupna värmekostnader	50 733	51 726
Upplupna revisionsarvoden	6 563	6 567
Upplupna styrelsearvoden	39 935	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	15 172
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 488	236 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295 192	452 768

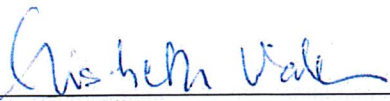
Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000

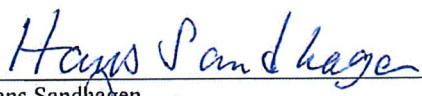
P.S. 
CW

Pm 

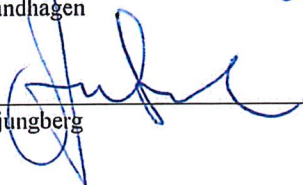
Styrelsens underskrifter, Lomma 2019-04-02


Elisabeth Wåhlin

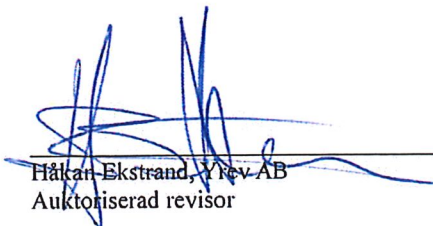

Patrik Swan


Hans Sandhagen


Peter Nilsson


Anna Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2019-04-04


Håkan Ekstrand, Y Rev AB
Auktoriserad revisor



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 2018.

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 2018-12-31 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 Stranden för räkenskapsåret 2018 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 9 april 2019

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 kooperativt 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 serviceföretag 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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.

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.

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.

Bostadsrättsföreningen 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

