

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Stranden
Org nr: 769613-1718



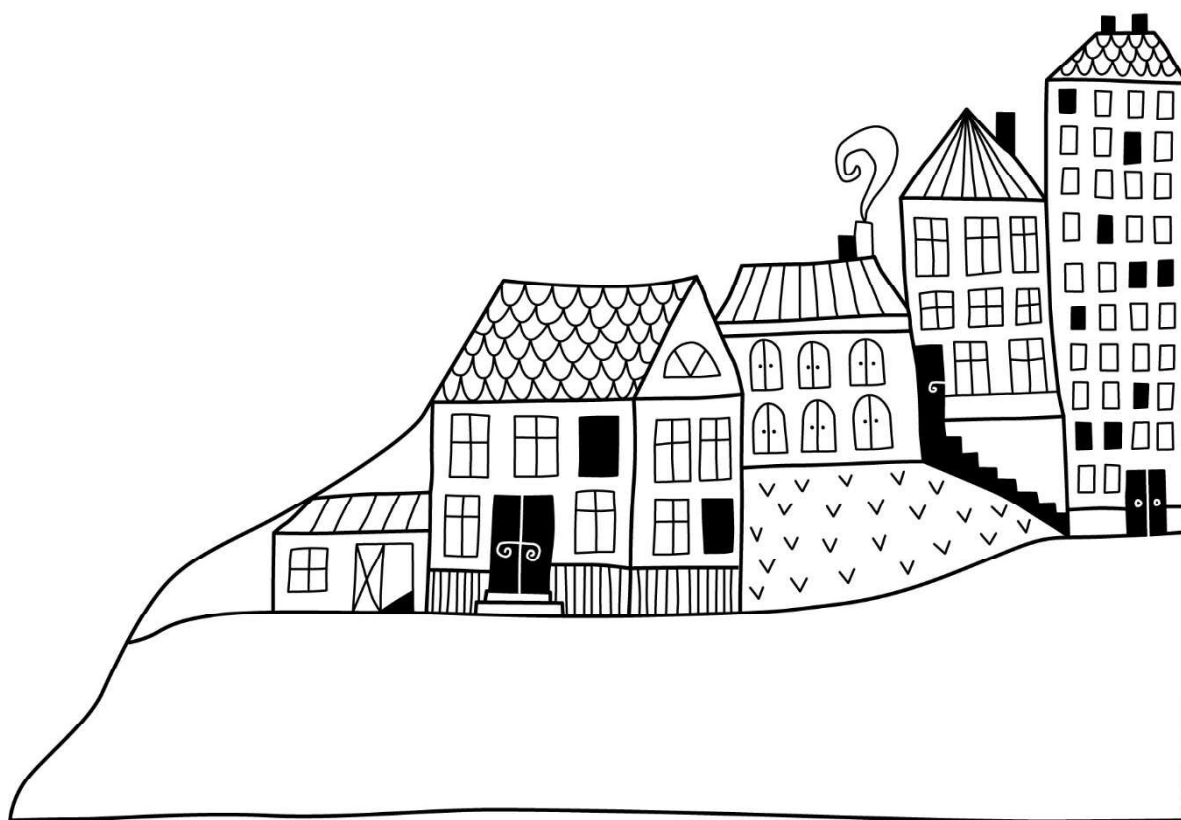
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stranden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på kostnader för konsultarvode. Räntekostnaderna är lägre jämfört med föregående år.

Föreningen har även använt 1 000 tkr av sin överlikviditet att amortera på ett av sina fastighetslån.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 164% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 203 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.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

GA som delas med kringliggande sju fastigheter (enfamiljshus) 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

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	3
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal MC-platser	9
Antal garage	50
Antal p-platser	7

Tomtarea	3 074 m ²
Bostadsarea	3 190 m ²
Garagelokaler	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	50 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 796 000 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 82 tkr och planerat underhåll för 25 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	
Underhållsspolning av avlopp	2015	
Diverse målningsarbete	2015	
Fasad	2015	Ny fasad, tvåstegstätad
Utvändig målning	2016	
Målning av entréer	2017	
Målningsarbete	2019	Lasering av panel
Energideklaration	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK	24 650



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	2022
Hans Sandhagen	Sekreterare	2021
Stig Halvarsson	Ledamot	2021
Christer Persson	Ledamot	2021
Håkan Larsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Karin Björk	Suppleant	2021
Marius Pedersen	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Nilsson	Sammanställande	2021
Carl Axel Bauer		2021
Birger Bylander		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Väsentliga händelser under nästa räkenskapsår

Solceller kommer installeras under 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 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 2020 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

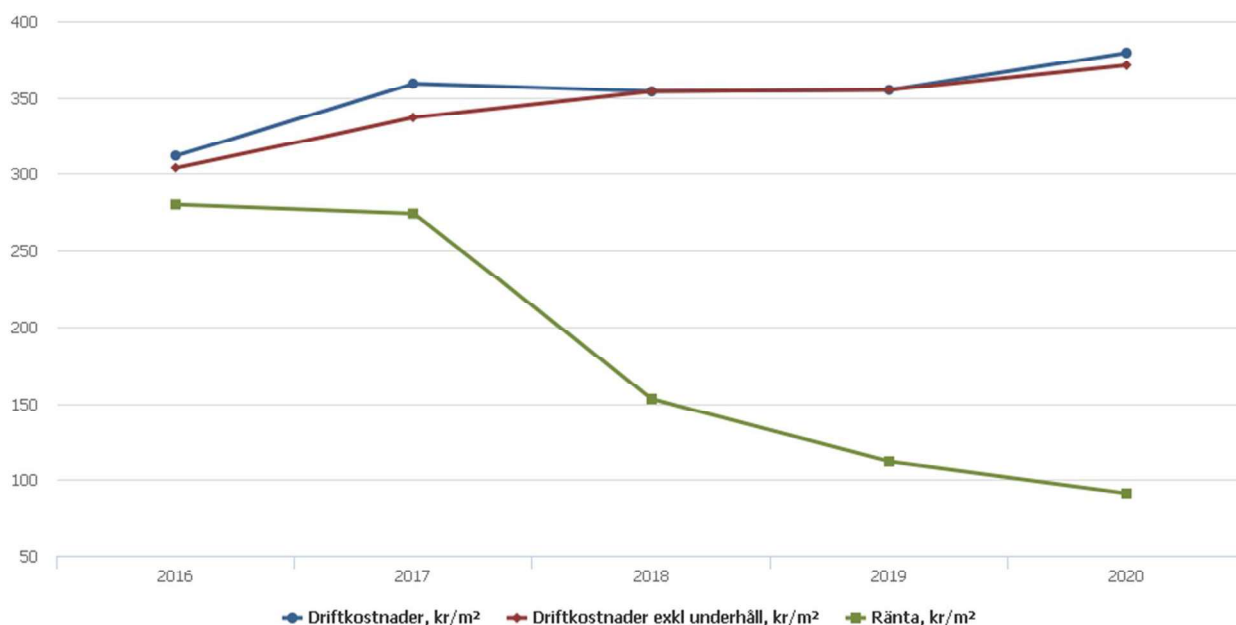
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 750	2 755	2 737	2 722	2 729
Resultat efter finansiella poster	-44	2	-91	-459	-426
Årets resultat	-44	2	-91	-459	-426
Resultat exkl. avskrivningar	1 203	1 227	1 116	745	779
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	903	927	816	445	479
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	94	94	94	94
Balansomslutning	124 487	125 677	126 409	127 677	128 626
Soliditet %	73	73	72	71	71
Likviditet % exkl. kortfristiga lån	213	164	207	119	162
Likviditet % inkl. kortfristiga lån	6	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	726	726	726	726
Driftkostnader, kr/m ²	379	355	354	359	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	371	355	354	337	304
Ränta, kr/m ²	91	112	153	274	280
Underhållsfond, kr/m ²	576	490	419	325	253
Lån, kr/m ²	10 255	10 569	10 888	11 206	11 375
Skuldkvot %	11,28	11,56	12,04	12,32	12,57

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 988 000	73 862 000	1 561 514	-3 241 619	2 070
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 070	-2 070
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-24 650	24 650	
Årets resultat					-43 512
Vid årets slut	18 988 000	73 862 000	1 836 864	-3 514 899	-43 512

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 239 549
Årets resultat	-43 512
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 650
Summa	-3 558 411

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 558 411**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 750 784	2 754 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 522	161 327
Summa rörelseintäkter		2 901 306	2 916 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 209 628	-1 208 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 530	-85 399
Personalkostnader	Not 6	-43 774	-38 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 708	-1 225 090
Summa rörelsekostnader		-2 655 640	-2 557 389
Rörelseresultat		245 666	358 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-289 181	-356 627
Summa finansiella poster		-289 178	-356 551
Resultat efter finansiella poster		-43 512	2 070
Årets resultat		-43 512	2 070



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	122 759 450	123 964 183
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	354 754	396 730
Summa materiella anläggningstillgångar		123 114 205	124 360 913
Summa anläggningstillgångar		123 114 205	124 360 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	1
Övriga fordringar		40	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 190	33 280
Summa kortfristiga fordringar		118 231	33 290
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 254 461	1 283 266
Summa kassa och bank		1 254 461	1 283 266
Summa omsättningstillgångar		1 372 692	1 316 556
Summa tillgångar		124 486 896	125 677 469



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	92 850 000	92 850 000
Fond för yttre underhåll	1 836 864	1 561 514
Summa bundet eget kapital	94 686 864	94 411 514
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 514 899	-3 241 619
Årets resultat	-43 512	2 070
Summa fritt eget kapital	-3 558 411	-3 239 549
Summa eget kapital	91 128 453	91 171 965
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 920 766
Summa långfristiga skulder	9 920 766	33 701 849
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 792 108
Leverantörsskulder	139 289	278 038
Skatteskulder	147 021	116 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 259
Summa kortfristiga skulder	23 437 677	803 655
Summa eget kapital och skulder	124 486 896	125 677 469



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 512	2 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 246 708	1 225 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 203 197	1 227 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-84 940	18 214
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-143 386	280 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	974 870	1 525 497
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-259 421
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-259 421
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 003 675	-1 014 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 003 675	-1 014 700
Årets kassaflöde	-28 805	251 376
Likvidamedel vid årets början	1 283 265	1 031 889
Likvidamedel vid årets slut	1 254 461	1 283 265
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyror, lokaler	31 584	31 584
Hyror, garage	411 088	406 788
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 200	0
Summa nettoomsättning	2 750 784	2 754 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Samfällighetsavgifter	125 496	125 496
Övriga avgifter, extradebiteringar	14 925	21 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 621	9 774
Tillfälliga förråd och p-platser	3 700	4 190
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	600	120
Summa övriga rörelseintäkter	150 522	161 327



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-24 650	-76 513
Reparationer	-81 651	-42 393
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 848	-72 155
Arrendeavgifter	-4 200	-4 200
Försäkringspremier	-41 405	-37 876
Kabel- och digital-TV	-125 658	-125 692
Serviceavtal	-67 480	-66 530
Obligatoriska besiktningar	-3 351	-2 674
Bevakningskostnader	-1 250	-1 250
Snö- och halkbekämpning	-6 806	-13 723
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 113
Förbrukningsinventarier	-22 132	-27 142
Fordons- och maskinkostnader	-199	0
Vatten	-150 964	-133 018
Fastighetsel	-66 122	-67 284
Uppvärmning	-306 631	-314 918
Sophantering och återvinning	-56 971	-58 331
Fastighetsskötsel	-175 308	-163 679
Summa driftskostnader	-1 209 628	-1 208 493

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-52 179	-52 027
IT-kostnader	-1 177	-1 177
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-6 563
Övriga förvaltningskostnader	-1 125	-4 311
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 731	-13 023
Telefon och porto	-4 998	-4 935
Medlems- och föreningsavgifter	-4 980	0
Konsultarvoden	-71 652	0
Bankkostnader	-1 550	-1 750
Övriga externa kostnader	-3 138	-938
Summa övriga externa kostnader	-155 530	-85 399

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-37 218	-37 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader*	-5 056	292
Summa personalkostnader	-43 774	-38 408

*För högt upptag av sociala kostnader 2018 medför avvikelser på 2019 års kostnad.



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 204 732	-1 204 732
Avskrivning Installationer	-41 976	-20 358
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 246 708	-1 225 090

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	76
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	76

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-288 694	-356 116
Övriga räntekostnader	-487	-511
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-289 181	-356 627

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	114 048 000	114 048 000
Mark	17 952 000	17 952 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 000 000	132 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 035 817	-6 831 085
	-8 035 817	-6 831 085

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 240 550	-8 035 817
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	122 759 450	123 964 183
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	104 807 450	106 012 183
Mark	17 952 000	17 952 000

Taxeringsvärden

Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	2 396 000	2 396 000

Totalt taxeringsvärde

	50 796 000	50 796 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 396 000</i>	<i>41 396 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	419 760	160 339
	419 760	160 339
Årets anskaffningar		
Installationer	0	259 421
	0	259 421
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	419 760	419 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 030	-2 672
	-23 030	-2 672
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 976	-20 358
	-41 976	-20 358
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-65 006	-23 030
	-65 006	-23 030
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 006	-23 030
Restvärde enligt plan vid årets slut	354 754	396 730
Varav		
Installationer	354 754	396 730

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda renhållning	907	884
Förutbetalda kabel-tv-avgift	20 881	20 949
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	993	993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 409	10 455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 190	33 280



Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	363	363
Transaktionskonto	1 254 098	1 282 903
Summa kassa och bank	1 254 461	1 283 266

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 712 874	33 716 549
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 792 108	-14 700
Långfristig skuld vid årets slut	9 920 766	33 701 849

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-01-30	9 960 000	-9 960 000	0	0
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-01-29	0	9 960 000	0	9 960 000
STADSHYPOTEK		2021-01-29	1 451 175	-1 447 500	3 675	0
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-03-30	12 384 608	0	0	12 384 608
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-01-29	0	1 447 500	1 000 000	447 500
STADSHYPOTEK	0,76%	2022-12-01	9 920 766	0	0	9 920 766
Summa			33 716 549	0	1 003 675	32 712 874

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 22 792 108 kr till betalning varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 920 766 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 32 712 874 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 817	5 939
Upplupna räntekostnader	17 037	24 302
Upplupna elkostnader	6 971	10 797
Upplupna värmekostnader	47 132	75 948
Upplupna revisionsarvoden	10 000	6 563
Upplupna styrelsearvoden	20 420	18 902
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	1 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 832	250 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 259	394 304

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 150 000	39 150 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Elisabeth Wåhlin

Hans Sandhagen

Stig Halvarsson

Christer Persson

Håkan Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-

Yrev AB

Håkan Ekstrand,
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557444242522

Dokument

Årsredovisning 2020 för underskrift

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-03-25 15:59:24 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-07 17:38:39 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Hans Sandhagen (HS)

BRF Stranden (Ledamot)

hans@brfstranden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Sandhagen"

Signerade 2021-04-07 17:38:39 CEST (+0200)

Stig Halvarsson (SH)

BRF Stranden (Ledamot)

stig@brfstranden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig
Adam Halvarsson"

Signerade 2021-04-03 15:56:08 CEST (+0200)

Håkan Larsson (HL)

BRF Stranden (Ledamot)

hakan@brfstranden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Håkan Larsson"

Signerade 2021-03-25 19:18:09 CET (+0100)

Christer Nilsson (CN)

BRF Stranden (Ledamot)

christer@brfstranden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christer Persson"

Signerade 2021-03-25 17:36:59 CET (+0100)

Elisabeth Wåhlin (EW)



Verifikat

Transaktion 09222115557444242522

BRF Stranden (Ledamot)
elisabeth@brfstranden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Elisabeth Wåhlin"

Signerade 2021-03-26 08:00:44 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557444994146

Dokument

Årsredovisning 2020 för underskrift (1)

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2021-04-09 15:36:42 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 08:05:23 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

BRF Stranden (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-04-12 08:05:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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, förfälskning, 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 2020 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, signeras digitalt

Yrev AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557445049410

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-12 08:02:54 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-12 08:04:45 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

BRF Stranden (Auktoriserad revisor)

hakan.ekstrand@yrev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"*

Signerade 2021-04-12 08:04:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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

