

Årsredovisning

Brf Stranden
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769613-1718

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Stranden får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	3	27	3

Dessutom tillkommer:

Garage	MC-plats	Gästparkering
50	2	7

Total tomtarea:	3 988 m ²
Total bostadsarea:	3 190 m ²
Total lokalarea:	1 522 m ²

Årets taxeringsvärde	47 706 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 939 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Lawés Fastighetsservice	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel TV
Portsystem	Service garageport
Kone AB	Hisservice
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Telia	Triple play - bredband, IP-telefoni o TV
Sulzer Pumps Sweden AB	Serviceavtal

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.

Efter den senaste stämman 2016-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Elisabeth Wählin	Ordförande	Stämman	2018
Hans Sandhagen	Ledamot	Stämman	2017
Markus Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Patrik Swan	Ledamot	Stämman	2018
Anna Ljungberg	Ledamot	Stämman	2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Peter Nilsson	Suppleant	Stämman	2018
Stig Halvarsson	Suppleant	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-------------------------	----------------------	---------	------

Revisorssuppleanter

Birthe Sjöberg, Yrev AB	Godkänd Revisor	Stämman	2017
-------------------------	-----------------	---------	------

Valberedning

Jörgen Nilsson (sammankallande)	Stämman	2017
Carl Axel Bauer	Stämman	2017
Birger Bylander	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 329 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll.	År	Kommentar
OVK	2015	
Underhållsspolning av avlopp	2015	
Diverse målningsarbete	2015	
Fasad	2015	Ny fasad, tvåstegstätad

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utvändig målning	28

Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Nytt
BRF Konsult	Ekonomisk förvaltning	Avslutat
Com-Hem	Kabel-TV	Avslutat

Årets resultat är 90 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade övriga externa kostnader, personalkostnader och finansiella kostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att styrelsen har gjort bra omsättningar av fastighetslånen i gynnsam räntemarknad. Styrelsen valde även att använda 500 tkr av sin överlikviditet att amortera på ett av sina fastighetslån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 137% till 162%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 729	2 727	2 877	2 864	2 892
Resultat efter finansiella poster	- 426	- 540	- 1 030	222	100
Soliditet	71%	71%	71%	71%	71%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	726	726	772	772	772
Ränta, kr/m ²	280	294	478	485	522
Lån, kr/m ²	11 375	11 547	11 722	11 808	11 900

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 862 000	18 988 000	535 527	- 699 574	- 539 900
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 539 900	539 900
Reservering underhållsfond			300 000	- 300 000	
Anspråkstagande av underhållsfond			- 27 500	27 500	
Årets resultat					- 425 716
Vid årets slut	73 862 000	18 988 000	808 027	-1 511 974	- 425 716

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 239 474
Årets resultat före fondförändring	-425 716
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-300 000
Årets inanspråkstagande av underhållsfond	27 500
Summa underskott	-1 937 690

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 937 690
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 728 751	2 727 060
Övriga rörelseintäkter	3	157 753	172 964
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 886 504	2 900 024
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 996 854	- 989 509
Övriga externa kostnader	5	- 204 943	- 263 528
Personalkostnader	6	- 12 188	- 43 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 686	-1 204 686
Summa rörelsekostnader		-2 418 671	-2 500 968
Rörelseresultat		467 832	399 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 893 548	- 939 087
Summa finansiella poster		- 893 548	- 938 956
Resultat efter finansiella poster		- 425 716	- 539 900
Årets resultat	7	- 425 716	- 539 900

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	127 578 380	128 783 066
Summa materiella anläggningstillgångar		127 578 380	128 783 066
Summa anläggningstillgångar		127 578 380	128 783 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	111 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 985	30 475
Summa kortfristiga fordringar		27 986	141 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 019 602	454 823
Summa kassa och bank		1 019 602	454 823
Summa omsättningstillgångar		1 047 588	596 707
SUMMA TILLGÅNGAR		128 625 968	129 379 773



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 850 000	92 850 000
Underhållsfond		808 027	535 527
Summa bundet eget kapital		93 658 027	93 385 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 511 974	- 699 574
Årets resultat		- 425 716	- 539 900
Summa fritt eget kapital		-1 937 690	-1 239 474
Summa eget kapital		91 720 337	92 146 053
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 260 642	36 796 811
Summa långfristiga skulder		36 260 642	36 796 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 696	36 539
Leverantörsskulder		85 382	5 000
Skatteskulder		92 375	97 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	442 536	297 575
Summa kortfristiga skulder		644 989	436 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 625 968	129 379 773

Handwritten signature

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 316 312	2 316 312
Hyrer, garage	373 477	379 200
Hyrer, övriga	38 962	31 548
	<u>2 728 751</u>	<u>2 727 060</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	125 496	135 954
Övriga ersättningar	14 595	19 509
Övriga rörelseintäkter	10 091	17 501
Försäkringsersättningar	7 571	—
	<u>157 753</u>	<u>172 964</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	63 832	175 704
Underhåll	27 500	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	43 250	49 125
Samfällighetsavgift	5 250	3 150
Försäkringspremier	33 093	31 815
Kabel- och digital-TV	33 171	37 403
Fastighetsskötsel	128 302	109 777
Städning gemensamma utrymmen	15 711	6 390
Obligatoriska besiktningar	48 085	16 688
Snö- och halkbekämpning	22 784	14 419
Förbrukningsmateriel	2 992	2 070
Vatten	127 674	121 055
El	58 222	61 679
Uppvärmning	349 825	325 528
Sophantering och återvinning	37 165	34 706
	996 854	989 509

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	37 500	45 256
IT-kostnader	127 380	127 310
Juridiska kostnader	225	—
Arvode, yrkesrevisorer	5 803	13 375
Möteskostnader	3 217	—
Övriga förvaltningskostnader	—	8 350
Representation	11 219	—
Kontorsmateriel	—	1 837
Telefon och porto	3 568	3 309
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	1 720	10 041
Konsultarvoden	7 839	37 375
Bankkostnader	1 673	—
Advokat och rättegångskostnader	—	11 875
	204 943	263 528

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	6 280	34 998
Arvode till valberedningen	1 000	—
Summa	7 280	34 998
Sociala kostnader	4 908	8 248
	12 188	43 246

På grund av för mycket upplupet styrelsearvode i bokslutet 2015 så blir personalkostnader lägre 2016. Eftersom styrelsen sedan tog ut 23 780 kr av 35 000 kr under första halvåret 2016 så belastas året endast med 6 280kr.

Not 7 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 425 716 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -698 216 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 205 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 779 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

114 048 000 114 048 000

Mark

17 952 000 17 952 000

Summa anskaffningsvärden

132 000 000 132 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 216 934 -3 216 934

-3 216 934 -3 216 934

Årets avskrivning byggnader

-1 204 686 -

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 421 620 -3 216 934

Restvärde enligt plan vid årets slut

127 578 380 128 783 066

Varav

Byggnader

109 626 380 110 831 066

Mark

17 952 000 17 952 000

Taxeringsvärden

bostäder

45 600 000 40 200 000

lokaler

2 106 000 2 739 000

Totalt taxeringsvärde

47 706 000 42 939 000

varav byggnader

39 106 000 36 739 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning

820

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

20 940

Övriga förutbetalda kostnader

30 475

Övriga upplupna intäkter

6 225

27 985

30 475

Not 10 Kassa och bank

Bankmedel

-

454 823

Förvaltningskonto i Swedbank

1 019 602

1 019 602

454 823

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 285 338	36 833 350
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 24 696	- 36 539
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	36 260 642	36 796 811

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,89%	2017-02-28	12 431 688		510 922	11 920 766
NORDEA HYPOTEK AB	5,13%	2018-03-29	12 931 688		22 391	12 909 297
STADSHYPOTEK	0,94%	2017-01-30	9 960 000			9 960 000
STADSHYPOTEK	0,94%	2017-01-30	1 509 975		14 700	1 495 275
			36 833 351		548 013	36 285 338

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 24 696 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 98 784 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 161 858 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 150 000	39 150 000
Summa ställda panter	39 150 000	39 150 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	10 997	—
Upplupna räntekostnader	111 120	121 577
Upplupna elkostnader	57 252	—
Upplupna revisionsarvoden	5 950	—
Upplupna styrelsearvoden	17 500	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	110 522
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	238 667	65 476
	442 536	297 575

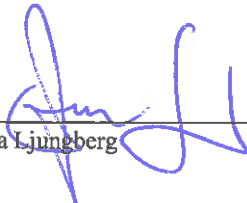
Lomma 2017-04-13


Elisabeth Wählin

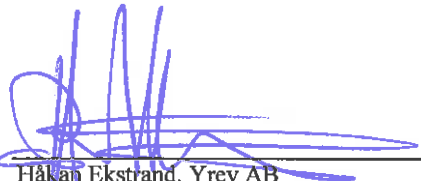

Hans Sandhagen


Markus Andersson


Patrik Swan


Anna Ljungberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21


Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

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 2016.

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 2016-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 verksamhets art, 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 21 april 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor