
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Strandängen 2 i Arlöv
Org nr: 769610-9581



Dagordning vid ordinarie Föreningsstämma 2020-06-15

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föreningens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13.  Arvode styrelsen och suppleanter.
13.  Arvode åt revisorer.
14. A. Val av styrelseledamöter.
15. B. Val av styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärende enligt § 19 i stadgarna.
Nya Stadgar.
19. Stämmans avslutande

Styrelsen för Brf Strandängen 2 i Arlöv

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandängen 2 i
Arlöv får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14.

Föreningen har sitt säte i Burlövs kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 433 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tågarp 20:116 i Burlövs Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Tågvirkesgatan 2-4 i Arlöv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår även en styrelseförsäkring.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	20
4 rum och kök	10
Summa	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	20
Antal p-platser	19
Antal Carport	8

Total tomtarea	4 305 m ²
Total bostadsarea	3 142 m ²
Årets taxeringsvärde	47 995 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 719 000 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 66 tkr och planerat underhåll för 139 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200 tkr (64 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden. Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning av avloppssystem	2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013
Huskropp utvändigt	2016
Spolning av avloppssystem enligt avtal med Spolarna AB	2016
Installation av IMD gemensam el	2018
Ny ledbelysning	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	119 938
Installationer VA/Sanitet	18 928

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alve Nordström	Ordförande	2021
Benny Bjerrehus	Sekreterare	2020
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	2020
Radisa Savic	Ledamot	2021
Nedim Prlja	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mona Lindholm	Suppleant	2021
Niklas Johansson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johanna Sellevi	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Ulla Lundgren	Valberedning	2020
Åke Nilsson	Valberedning	2020
Eva Rasmussen	Valberedning	2020

Föreningens firma tecknas av Benny Bjerrehus, Alve Nordström och Torbjörn Olsson.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

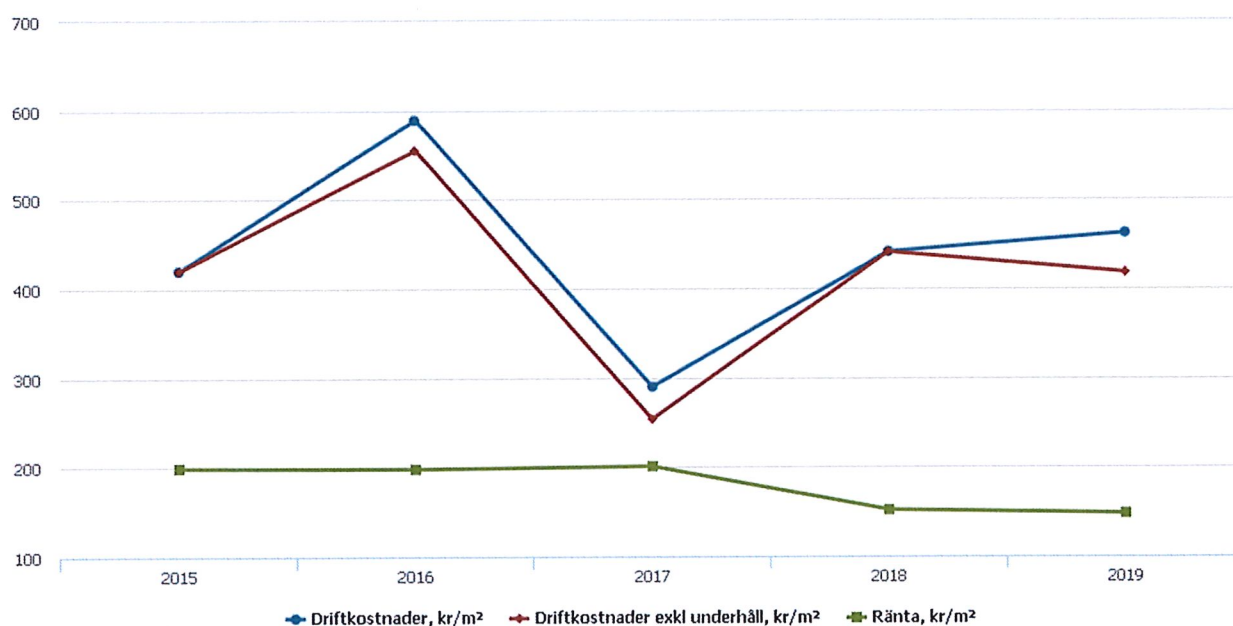
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 615	2 555	2 460	2 458	2 462
Resultat efter finansiella poster	173	182	659	-751	-172
Årets resultat	173	182	659	-751	-172
Resultat exklusive avskrivningar	606	615	1 049	-361	218
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	64	64	64	215	93
Balansomslutning	83 041	83 550	83 986	83 738	84 974
Soliditet %	59	58	57	57	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	742	739	728	728	728
Driftkostnader, kr/m ²	462	441	290	589	420
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	418	441	254	555	420
Ränta, kr/m ²	148	152	201	198	199
Lån, kr/m ²	10 790	10 981	11 235	11 380	11 513



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 950 000	0	0	1 654 497	-1 314 826	182 006
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					182 006	-182 006
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-138 866	138 866	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						173 308
Vid årets slut	47 950 000	0	0	1 715 631	-1 193 954	173 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 132 820
Årets resultat	173 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 866
Summa	-1 020 646

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 020 646**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 615 349	2 554 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 349	18 438
Summa rörelseintäkter		2 625 698	2 573 318
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 293 001	-1 225 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 846	-160 582
Personalkostnader	Not 6	-107 536	-97 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-432 905	-432 909
Summa rörelsekostnader		-1 991 288	-1 916 354
Rörelseresultat		634 410	656 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 484	2 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-463 586	-477 955
Summa finansiella poster		-461 101	-474 958
Resultat efter finansiella poster		173 308	182 006
Årets resultat		173 308	182 006

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	81 918 992	82 351 897
Summa materiella anläggningstillgångar		81 918 992	82 351 897
Summa anläggningstillgångar		81 918 992	82 351 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	302	62
Övriga fordringar	Not 12	4 368	5 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 075	99 677
Summa kortfristiga fordringar		93 745	104 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 028 751	1 092 721
Summa kassa och bank		1 028 751	1 092 721
Summa omsättningstillgångar		1 122 496	1 197 620
Summa tillgångar		83 041 488	83 549 517

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 950 000	47 950 000
Fond för yttre underhåll		1 715 631	1 654 497
Summa bundet eget kapital		49 665 631	49 604 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 193 955	-1 314 826
Årets resultat		173 308	182 006
Summa fritt eget kapital		-1 020 646	-1 132 820
Summa eget kapital		48 644 985	48 471 677
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 301 484	33 901 484
Summa långfristiga skulder		33 301 484	33 901 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	600 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 16	54 956	61 857
Skatteskulder	Not 17	47 647	26 529
Övriga skulder	Not 18	-724	508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	393 140	487 462
Summa kortfristiga skulder		1 095 019	1 176 356
Summa eget kapital och skulder		83 041 488	83 549 517

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	20
Brytskydd dörr	Linjär	20
Isolering tak	Linjär	20
Stängsel	Linjär	10
IMD gemensam el	Linjär	5
Trapphusarmaturer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 332 248	2 320 812
Hyrer, garage	108 000	108 000
Hyrer, p-platser	67 200	67 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 000	-5 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 150	600
Rabatter	-2 100	0
Elavgifter	120 151	64 118
Summa nettoomsättning	2 615 349	2 554 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 711	10 418
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	4
Övriga rörelseintäkter	6 451	7 836
Summa övriga rörelseintäkter	10 349	18 438

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-138 866	0
Reparationer	-66 398	-91 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-55 522	-57 322
Försäkringspremier	-22 791	-19 885
Kabel- och digital-TV	-136 883	-107 438
Serviceavtal	-16 362	-14 580
Obligatoriska besiktningar	-8 445	-18 750
Bevakningskostnader	-27 902	-28 080
Snö- och halkbekämpning	-23 999	-10 395
Förbrukningsinventarier	-12 321	-10 940
Vatten	-100 756	-100 162
Fastighetsel	-233 775	-215 245
Uppvärmning	-332 317	-366 290
Sophantering och återvinning	-21 279	-21 394
Förvaltningsarvode drift	-95 385	-164 140
Summa driftkostnader	-1 293 001	-1 225 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-132 806	-74 984
IT-kostnader	-1 625	-405
Övriga förvaltningskostnader	-10 479	-13 316
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 047	-10 649
Representation	-1 199	-6 537
Kontorsmateriel	-2 350	-4 272
Konsultarvoden	0	-11 373
Bankkostnader	-2 800	-2 860
Advokat och rättegångskostnader	0	-34 551
Övriga externa kostnader	-315	-1 185
Summa övriga externa kostnader	-157 846	-160 582

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-85 000	-78 800
Sammanträdesarvoden	-3 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 000
Sociala kostnader	-15 336	-17 410
Summa personalkostnader	-107 536	-97 210

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-378 954	-378 954
Avskrivning Markanläggningar	-2 240	-2 242
Avskrivningar tillkommande utgifter	-51 711	-51 713
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-432 905	-432 909

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 463	2 976
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	21
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 484	2 997

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-463 586	-477 955
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-463 586	-477 955

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	73 787 000	73 787 000
Mark	10 610 000	10 610 000
Tillkommande utgifter	580 325	580 325
Markanläggning	30 948	30 948
	85 008 273	85 008 273
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 008 273	85 008 273

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 543 676	-2 164 722
Tillkommande utgifter	-98 068	-46 355
Markanläggningar	-14 632	-12 390
	-2 656 376	-2 223 467
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-378 954	-378 954
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-51 711	-51 713
Årets avskrivning markanläggningar	-2 240	-2 242
	-432 905	-432 909
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 089 281	-2 656 376

Restvärde enligt plan vid årets slut	81 918 992	82 351 897
Varav		
Byggnader	70 079 370	71 243 324
Mark	10 610 000	10 610 000
Tillkommande utgifter	430 546	482 277
Markanläggningar	14 076	16 316

Taxeringsvärden

Bostäder	47 400 000	41 800 000
Lokaler	595 000	919 000
Totalt taxeringsvärde	47 995 000	42 719 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 595 000</i>	<i>34 594 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>8 125 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 588	4 348
Osäkra hyres- och kundfordringar	-4 286	-4 286
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	302	62

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 368	5 160
Summa övriga fordringar	4 368	5 160

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 356	22 791
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 545	30 315
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 175	34 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 319
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 075	99 677

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	605 395	738 296
Transaktionskonto	423 356	354 425
Summa kassa och bank	1 028 751	1 092 721

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	33 901 484	34 501 484
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 301 484	33 901 484

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-10-30	11 814 467,00	0,00	200 000,00	11 614 467,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-10-30	10 819 674,00	0,00	400 000,00	10 419 674,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2023-10-30	11 867 343,00	0,00	0,00	11 867 343,00
Summa			34 501 484,00	0,00	600 000,00	33 901 484,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 000 kr årligen

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	54 956	61 857
Summa leverantörsskulder	54 956	61 857

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	47 647	26 529
Summa skatteskulder	47 647	26 529

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-1 174	-1 053
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Clearing	450	1 201
Summa övriga skulder	-724	508

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	76 613	77 937
Upplupna driftskostnader	3 406	0
Upplupna elkostnader	31 767	37 094
Upplupna värmekostnader	56 552	53 151
Upplupna kostnader för renhållning	0	843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	143 901
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 700	11 531
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 102	163 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 140	487 462

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 447 000	36 447 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Arlöv 2020-04-28

Ort och datum

Alve Nordström

Alve Nordström

Radisa Savic

Radisa Savic

Benny Bjerrehus

Benny Bjerrehus

Torbjörn Olsson

Torbjörn Olsson

Nedim Prlja

Nedim Prlja

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/5-20

Peter Cederblad

Peter Cederblad
KPMG AB

Johanna Sellevi

Johanna Sellevi
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strandängen 2 i Arlöv, org. nr 769610-9581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strandängen 2 i Arlöv för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

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 den 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. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Strandängen 2 i Arlöv för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/5-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Johanna Sellevi
Förtroendevald 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 överlätas 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.

Arsavgift

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 Strandängen 2 i Arlöv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Strandängen 2 i Arlöv 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

