



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandhagen får härmed lämna årsredovisning för 2019-01-01--2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2007-08-30 och registrerades hos Bolagsverket 2007-09-17.

Genom överlåtelseavtal förvärvade föreningen fastigheten 2009-03-31, därefter såldes de 36 lägenheterna i fastigheten och inflyttningen påbörjades i maj 2009.

Huset är beläget på Prästhagsvägen 11 i Kungsängen, Upplands-Bro kommun och består av ett flerbostadshus med två våningsplan samt souterrängsvåning med källare. Fastighetsbeteckning Kungsängens Kyrkby 2:181.

Styrelsen valdes 26 maj 2019

Thomas Nilsson, ordförande

Pervin Kilic, ledamot

Arkan Marouf, sekreterare

Vincent Petersen, ledamot

Monica Sunde, ledamot

James Wilde, ledamot

Göran Nilsson, styrelsesuppleant

Rose-Mari Svanborg Vikman, styrelsesuppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Firman tecknas var för sig av Arkan Marouf och Thomas Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har arbetet med husets bergvärmeanläggning fortsatt bl. a. upptäcktes att en av föreningens tre kompressorer måste bytas ut. Nu tror styrelsen att värmeanläggningen fungerar som den skall. Evepe har ansvarat för arbetet och vi har behållit dem som vår leverantör för sådana tjänster.

Problemen med bergvärmeanläggningen har också fört med sig att en av pannorna genererar buller som överstiger de normala nivåerna och åtgärder vidtogs under 2018 för att lösa detta. Det visade sig att åtgärder med bergvärmeanläggningen och det första försöket att sänka bullernivån onte var tillräckligt och styrelsen har därför ordnat ytterligare isolering för att råda bot på problemet. I skrivande stund verkar det som om problemet nu är löst.

Den störst investeringen under 2019 var utbyte av fasta fönster. Bomix var vår leverantör och under hösten 2019 avslutades fas 1 av operationen då 18 lägenheter på baksidan av fastigheten fick sina fasta fönster utbytta mot öppningsbara. Fas 2 planeras till 2020, då lägenheterna på gatusidan kommer att få sina fasta fönster utbytta.

Brf Strandhagen

769617-3785

Styrelsen har upptäckt att obehöriga vid ett flertal tillfällen har tagit sig in i fastigheten eftersom entrédörrarna saknat lås. Under våren och sommaren 2019 har styrelsen därför taagit in offerter och förslag från olika leverantörer för att byta dörrar till trapphuset. Detta projekt har nu utförts till belåtenhet när dessa rader skrivs. Kvarstår att koppla in el till dörrarna och installera s.k. blipplås.

Under verksamhetsåret har styrelsen gjort vissa förändringar vad gäller ingångna avtal. Tidigare har föreningen haft flera avtal med HSB men eftersom styrelsen har upplevt att HSB inte till fullo lever upp till sin del av avtalet har vi sagt upp deras avtal om städning, och anlitat ett lokalt städföretag på prov. Under året har styrelsen dessutom sagt upp avtalet med HSB om driften av ventilation och bergvärmeanläggningen till förmån för Evepe (se ovan) som efter flera arbeten i fastigheten nu är kunniga på just vår fastighet. Styrelsen är nöjd med den nya leverantören.

Under hösten upptäcktes svartmögel i tvättstugan vilket åtgärdades i decembermånad 2019. Under arbetets gång upptäcktes att möglet hade spridit sig till kontoret intill tvättstugan. Fortsatt arbete med saneringen är nu planerad till verksamhetsåret 2020.

Avslutningsvis ser styrelsen positivt på föreningens ekonomiska situation. Föreningen började året med en mycket stor ekonomisk reserv men är räntekänslig. Styrelsen var samtidigt väl medveten om att huset hade många brister och beslöt därför att inte omedelbart omsätta vårt överskott i lägre avgifter utan istället avvakta och använda pengarna till de stora men nödvändiga åtgärder för underhåll som nämnts ovan.

Styrelsen är medveten om, att det låga ränteläget förmodligen inte kommer att vara för evigt och bedömer att det, om/när räntorna höjs är viktigt att föreningen är väl rustad och inte blir tvungen att höja avgifterna samtidigt som medlemmarnas boendekostnader och deras respektive bolånekostnad ökar.

Övrigt

Antalet sålda lägenheter under 2019 var fyra stycken.

Styrelsen har haft elva möten under året och samtliga har varit protokollförda.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 532 061	1 539 760	1 538 960	1 541 060
Rörelseresultat				
Resultat efter finansiella poster	-120 847	76 293	215 083	233 791
Årets resultat				
Justerat eget kapital				
Soliditet	40,67%	40,84%	40,78%	39,93%
Rörelsemarginal				
Vinstmarginal				
Avkastning eget kapital				
Avkastning totalt kapital				

Nyckeltalsdefinitioner återfinns under not 1.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 430 500	150 000	-792 512	76 293
Överföring till yttre fond				
Utdelningar			-	
Balanseras i ny räkning			76 293	-76 293
Fondemission	-	-	-	
Nyemission				
Årets resultat				-120 847
Belopp vid årets slut	14 430 500	150 000	-716 219	-120 847

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-716 219
Åretsresultat	-120 847
Summa balanserat resultat	-716 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföres till balanserat resultat	-716 219
Att i ny räkning överföres	-716 219

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



Brf Strandhagen

769617-3785

Resultaträkning

		2019-01-01	2018-01-01
Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 532 061	1 539 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 532 061	1 539 760
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-763 942	-579 279
Övriga externa kostnader		-120 805	-154 571
Personalkostnader	3	-22 103	-31 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,6	-168 294	-159 893
Summa rörelsekostnader		-1 075 144	-925 161
RÖRELSERESULTAT		456 917	614 599
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 764	-538 306
Summa finansiella poster		-577 764	-538 306
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-120 847	76 293
RESULTAT FÖRE SKATT		-120 847	76 293
ÅRETS RESULTAT		-120 847	76 293



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 774 954	32 918 374
Pågående byggnation	5	202 300	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	50 076	32 947
Summa materiella anläggningstillgångar		33 027 330	32 951 321
Summa anläggningstillgångar		33 027 330	32 951 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 710	396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 009	39 485
Summa kortfristiga fordringar		40 719	39 881
Kassa och bank			
Kassa och bank		722 611	957 627
Summa kassa och bank		722 611	957 627
Summa omsättningstillgångar		763 330	997 508
SUMMA TILLGÅNGAR		33 790 660	33 948 829



Brf Strandhagen

769617-3785

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 430 500	14 430 500
Fond för yttre underhåll		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		14 580 500	14 580 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-716 219	-792 512
Årets resultat		-120 847	76 293
Summa fritt eget kapital		-837 066	-716 219
SUMMA EGET KAPITAL		13 743 434	13 864 281
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 494 436	19 680 436
Summa långfristiga skulder		19 494 436	19 680 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	186 000	186 000
Förskott från medlemmar		106 248	93 378
Leverantörsskulder		116 984	72 924
Övriga skulder		10 308	11 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 250	40 000
Summa kortfristiga skulder		552 790	404 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 790 660	33 948 829



Tilläggsupplysningar

Belopp i (SEK) i hela kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod samt restvärde. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och verktyg	20%
Byggnader	0,5%
Mark	0%

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Redovisning av intäkter

Reserveringar som görs för kundfordringar som inte beräknas inflyta och konstaterade kundförluster bokförs som en kostnad.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Fastighetsförvaltning

	2019-12-31	2018-12-31
Elkostnader	218 003	201 344
Vatten och avlopp	123 768	128 949
Försäkringspremier	17 075	16 688
Renhållning och underhåll	372 304	200 214
Övrigt bredband m.m.	32 792	32 084
	763 942	579 279



Not 3 Arvode och kostnadsersättningar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Ersättning övriga städning	9 800	4 950
Ersättning styrelseledamöter städning och underhåll	1 000	15 520
Styrelsearvode	-	-
Övriga ersättningar	7 646	5 231
Sociala kostnader	3 657	5 717
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 103	31 418

Upplýsingar till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 095 973	34 095 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 095 973	34 095 973
Ingående avskrivningar	-1 177 599	-1 034 179
Årets avskrivningar	-143 420	-143 420
Utgående avskrivningar	-1 321 019	-1 177 599
Utgående redovisat värde	32 774 954	32 918 374
Taxeringvärde byggnad	10 800 000	8 800 000
Taxeringvärde mark	3 829 000	3 240 000

Not 5 Pågående byggnation

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fönster	202 300	0

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde. Utrustning tvättstuga.	174 877	92 511
Inköp värmepump	42 003	82 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 880	174 877
Ingående nedskrivningar	-141 930	-125 457
Årets nedskrivningar	-24 874	-16 473
Utgående nedskrivningar	-166 804	-141 930
Utgående redovisat värde	50 076	32 947

Not 7 Fastighetslån

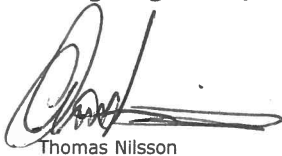
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	19 866 436	20 052 436
Upptagna lån	-	-
Amortering under året	-186 000	-186 000
Kortfristig del amorteras under 2020 (2019) 186.000	(186.000)	(186.000)

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	32 600 000	32 600 000
Summa ställda panter	32 600 000	32 600 000

Underskrifter

Kungsängen 18/5 2020



Thomas Nilsson
Ordförande



Pervin Kilic
Ledamot



Arkan Marouf
Sekreterare



Vincent Petersen
Ledamot

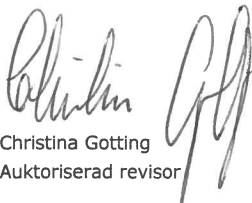


Monica Sunde
Ledamot



James Wilde
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits ~~21/6~~ 2020



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandhagen org.nr 769617-3785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandhagen för år 2019. 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 31 december 2019 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Strandhagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

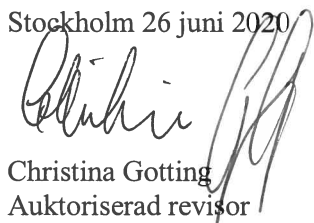
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm 26 juni 2020



Christina Gotting
Auktoriserad revisor