

Årsredovisning för
Brf Strandlycka i Annedal

769619-3965

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

KB
M
AE
Wey

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-31.

Nuvarande stadgar registrerades 2015-02-09. Nya stadgar är under registrering hos Bolagsverket.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Byggnaderna, som uppfördes på tomträtten Stockholm Dorabella 2, av Veidekke Bostad AB färdigställdes under år 2012. Adress är Pelle Svanslös gata 1-3, Annedalsvägen 22 och Tappvägen 35-37. Byggnaderna består av tre flerbostadshus med mellan fem och sex våningsplan.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Byggnader och ytor

Bostadsytan är 5 470 kvm. Markarealen uppgår till 3 515 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	15 st
3 rok	15 st
3-4 rok	11 st
4 rok	25 st
5 rok	<u>2 st</u>
	68 st

Förråd är belägna inom respektive lägenhet.

Parkering/garage

Baltichuset där föreningen tidigare hyrde garageplatser är nu rivet.

BRF Strandlycka kom överens med fastighetsägaren om att kunna erbjuda alternativa parkeringsplatser utomhus. Dessa parkeringsplatser ligger på den s.k. grusparkeringen i gatuhörnet Tappvägen / Annedalsvägen.

Dessa alternativa platser kommer att vara tillgängligt under hela ombyggnationstiden av Baltichuset som förväntas att pågå i cirka 4 år från 1:a januari 2017. Därefter kommer föreningen återigen ha tillgång till garageplatser i nya Baltichuset.

Parkeringsplatserna utomhus på grusparkeringen erbjuds till en reducerad hyra på 650 SEK/månad.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttens värdeår är 2012. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 2021-06-30. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

Fastighetens tekniska status

KB
ML
Lely

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhållsåtgärder planerade inom de närmaste fem åren.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel - Cemi Förvaltning AB
Städtjänster - Cemi Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel - Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Snöröjning - Jansson Grubb Trädgårdsentreprenad AB
Ekonomisk förvaltning - Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 111 (fg. år 110).
Överlåtelser under året: 9 (fg. år 15).
Antal beviljade andrahandsuthyrningar, 1
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Samfällighet

Föreningen ingår i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening, som sköter driften av sopsugsanläggningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Lenngren	Ordförande
Lena Hovland	Ledamot, kassör
Anders Engström	Ledamot, sekreterare
Kristian Belak	Ledamot
Anna-Lena Jorring	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Vid en extra föreningsstämma 2018-09-23 antogs nya stadgar, som ännu inte blivit registrerade av Bolagsverket.

Revisorer

Ordinarie revisor, Martin Rana, Parameter Revision AB.

Valberedning

Fredrik Jorring och Carina Wahlström.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

OVK

En OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under 2018 med godkänt resultat, men undersökningen totalt sett visar på något ojämnt luftflöden i våra hus. Därför kommer luftflöden att justeras under början av 2019 för att generellt förbättra inomhusklimatet för alla i Brf Strandlycka.

Utemiljö

Styrelsen kommer att genomföra en översyn av utemiljön under 2019. Det kommer även att ske en lekplatsinspektion under våren 2019.

Boappa

Vi har under sommaren skaffat appen Boappa för att kunna kommunicera enklare och snabbare med våra

medlemmar. Via appen kan medlemmarna läsa och kommentera inlägg, se kalender för viktiga händelser och skicka meddelanden till styrelsen och varandra. I dagsläget har 44 medlemmar anslutit sig till vår förening i Boappa.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-01-01. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla skötsel-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Årsavgifter

I Brf Strandlycka i Annedal tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Verksamheten

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	635	635	635	637	623
Driftkostnader, kr/kvm	542	514	581	610	507
Avskrivning, kr/kvm	371	371	371	371	371
Räntekostnader, kr/kvm	59	66	132	140	193
Avsättning till yttre underhållsfond	31	31	31	31	31
Lån, kr/kvm	5 713	5 827	5 896	5 999	6 045
Underhållsfond	835 000	668 000	501 000	334 000	167 000
Nettoomsättning	4 300 340	4 265 650	4 582 316	4 580 465	4 313 952
Resultat efter finansiella poster	-1 126 122	-993 320	-1 284 607	-1 502 183	-1 540 954
Kassaflöde, löpande verksamhet	1 092 140	1 034 790	743 503	525 946	487 156
Soliditet, %	84	83	83	83	83

HB
M
W

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	169 545 000	668 000	-5 705 752
Avsättning till yttre underhållsfond		167 000	-167 000
Årets resultat			-1 126 122
Vid årets slut	169 545 000	835 000	-6 998 874

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 872 752
årets resultat	-1 126 122
Totalt	-6 998 874
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	164 000
överföring från yttre underhållsfond	-86 428
balanseras i ny räkning	-7 076 446
Summa	-6 998 874

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

HB
VL KM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 300 340	4 265 650
Övriga rörelseintäkter	3	17 071	36 657
		4 317 411	4 302 307
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	6	-2 964 879	-2 812 426
Personalkostnader	4	-131 420	-95 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 028 110	-2 028 110
Rörelseresultat		-806 998	-633 523
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 712	3 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 836	-363 410
Resultat efter finansiella poster		-1 126 122	-993 320
Resultat före skatt		-1 126 122	-993 320
Årets resultat		-1 126 122	-993 320

HB
ML

Balansräkning




<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	192 373 628	194 401 738
		<u>192 373 628</u>	<u>194 401 738</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>192 373 628</u>	<u>194 401 738</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		66 949	50 013
Övriga fordringar		24 631	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	407 434	401 947
		<u>499 014</u>	<u>451 960</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 747 047	2 279 907
Summa omsättningstillgångar		<u>3 246 061</u>	<u>2 731 867</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>195 619 689</u>	<u>197 133 605</u>

HB
ML

Å
Å

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 545 000	169 545 000
Fond för yttre underhåll		835 000	668 000
		170 380 000	170 213 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 872 752	-4 712 432
Årets förlust		-1 126 122	-993 320
		-6 998 874	-5 705 752
Summa eget kapital		163 381 126	164 507 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 750 000	31 375 000
		30 750 000	31 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Förskott från kunder		4 524	-
Leverantörsskulder		515 939	270 352
Övriga skulder		30	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	468 070	481 005
		1 488 563	1 251 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 619 689	197 133 605

hb 
 

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 126 122	-993 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 028 110	2 028 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	901 988	1 034 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-47 054	-15 916
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	237 206	-97 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 092 140	921 828
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-625 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-375 000
Årets kassaflöde	467 140	546 828
Likvida medel vid årets början	2 279 907	1 733 079
Likvida medel vid årets slut	2 747 047	2 279 907

KB
JML

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Tomträtten

Fastigheten upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Inkomsts-/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2013 till och med 2027.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

KB
M
W

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Byggnaden kommer att vara helt avskriven år 2113. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 475 698	3 475 698
Hyror	358 150	308 100
Individuell mätning, tappvarmvatten	296 846	313 970
TriplePlay	163 200	163 200
Övriga intäkter	6 446	4 682
Nettoomsättning	4 300 340	4 265 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Försäkringsersättning	-	17 250
Övriga intäkter	17 071	19 407
Summa övriga intäkter	17 071	36 657

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året. Kostnaden avser styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	2 028 110	2 028 110
Summa avskrivningar	2 028 110	2 028 110

ko
Vik
Wey

Not 6 Driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	270 615	314 361
Snöröjning	39 820	29 937
Hisskostnader	106 791	89 282
Reparationer och underhåll	130 276	27 948
El	338 046	317 802
Uppvärmning	400 315	386 578
Vatten	105 330	100 581
Sophämtning	102 622	101 508
Fastighetsförsäkring	59 409	57 429
Tomträttsavgift, övriga avgifter	736 200	736 200
KabelTV, Bredband	230 108	230 064
Föreningsaktiviteter	561	-
Förvaltningskostnader	119 228	141 942
Garagehyra	250 744	177 477
Övriga utgifter köpta tjänster	74 814	101 317
Summa driftkostnader	2 964 879	2 812 426

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter




	2018-12-31	2017-12-31
Garagehyra 1:a kvartalet	64 108	62 686
Tomträttsavgäld 1:a kvartalet	184 050	184 050
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet	21 619	20 743
Fastighetsförsäkring	46 855	43 790
Bredband	38 351	38 351
Individuellt uppmätta förbrukningar	23 715	25 029
Övriga upplupna intäkter	28 736	27 298
Redovisat värde vid årets slut	407 434	401 947

Not 8 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	202 811 000	202 811 000
	202 811 000	202 811 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 409 262	-6 381 152
-Årets avskrivning enligt plan	-2 028 110	-2 028 110
	-10 437 372	-8 409 262
Redovisat värde vid årets slut	192 373 628	194 401 738
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	48 000 000	48 000 000
	143 000 000	143 000 000

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

HB




Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	17 673	37 129
Upplupen elkostnad	40 017	34 626
Upplupen uppvärmningskostnad	54 330	51 697
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Förskottsaviserade hyror och avgifter	338 050	336 951
Övriga upplupna kostnader	-	2 602
Redovisat värde vid årets slut	468 070	481 005

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, ränta 0,933 % bundet till 2019-03-28	5 650 000	5 650 000
Nordea, ränta 0,900 % bundet till 2019-01-16	12 300 000	12 925 000
Nordea, ränta 1,250 % bundet till 2021-11-17	13 300 000	13 300 000
	31 250 000	31 875 000
-kortfristig del av långfristig skuld	-500 000	-500 000
Redovisat värde vid årets slut	30 750 000	31 375 000

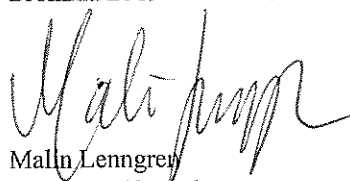
Av föreningens lån förfaller 17 950 000 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

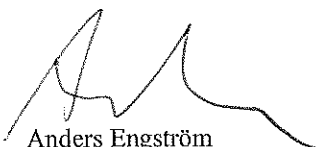
Underskrifter

Bromma 2019 - 04-11


Mallin Lenngren
Styrelseordförande

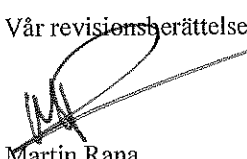
* Se bilaga -
Lena Hovland


Anna-Lena Jorring


Anders Engström


Kristian Belak

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-03


Martin Rana
Parameter Revision AB

lenahovland

LENA HOVLAND

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandlycka i Annedal
Org.nr. 769619-3965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlycka i Annedal för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Parameter

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 Strandlycka i Annedal för år 2018 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 revisionssed i Sverige och 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 betryggande sätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den 3 maj 2019

Parameter Revision AB



Magnus Rana

Auktoriserad revisor