

Årsredovisning för  
**Brf Riviera Strand**  
769626-6886  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer  
Noter  
Underskrifter *h*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Riviera Strand, 769626-6886, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har låtit uppföra en fastighet i Båstad, Hemmeslöv, med 51 bostadsrätter.

Föreningen har sitt säte i Båstad.

#### Medlemsinformation

Månadsavgifterna för år 2017 är inbetalda för samtliga lägenheter.

#### Flerårsöversikt (Tkr)

	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 181	2 181	541
Resultat efter finansiella poster	-1 098	-1 158	-836
Balansomslutning	114 066	115 245	190 676
Soliditet %	91	91	55

#### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	106 483 200	-	-841 627	-1 158 186
Disposition enligt föreningsstämma			-1 158 186	1 158 186
Avsättning till underhållsfond		620 000	-620 000	
Årets resultat				-1 097 517
Vid årets slut	106 483 200	620 000	-2 619 813	-1 097 517

4

PA Ut

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 999 813
Årets resultat före fondförändring	-1 097 517
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-620 000
Summa över/underskott	-3 717 330

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -3 717 330

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror		2 180 016	2 180 016
Övriga rörelseintäkter		550	487
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 180 566</b>	<b>2 180 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 326 921	-1 285 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 851 729	-1 851 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 178 650</b>	<b>-3 137 714</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-998 084</b>	<b>-957 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 433	-200 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-99 433</b>	<b>-200 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 097 517</b>	<b>-1 158 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 097 517</b>	<b>-1 158 186</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	1	104 326 885	105 145 705
Inventarier, maskiner och installationer	2	8 005 036	9 037 945
Summa materiella anläggningstillgångar		112 331 921	114 183 650
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		112 331 921	114 183 650
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 121	-
Övriga fordringar		277	101 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	30 747
Summa kortfristiga fordringar		3 398	132 021
<b>Kassa och bank</b>		1 730 384	929 013
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 733 782	1 061 034
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		114 065 703	115 244 684 <i>u</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		106 483 200	106 483 200
Underhållsfond		620 000	-
Summa bundet eget kapital		107 103 200	106 483 200
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 619 813	-841 627
Årets resultat		-1 097 517	-1 158 186
Summa fritt eget kapital		-3 717 330	-1 999 813
<b>Summa eget kapital</b>		103 385 870	104 483 387
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	3,4	10 416 800	10 416 800
Summa långfristiga skulder		10 416 800	10 416 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 000	-
Skatteskulder		-	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 033	244 497
Summa kortfristiga skulder		263 033	344 497
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		114 065 703	115 244 684

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader: 120 år.

Fastighetsinventarier: 10 år.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

~

## Noter

### Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 1 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	97 478 976	97 478 976
-Mark	8 691 941	8 691 941
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>106 170 917</b>	<b>106 170 917</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 025 212	-206 389
	-1 025 212	-206 389
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-818 820	-818 823
	-818 820	-818 823
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 844 032</b>	<b>-1 025 212</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>104 326 885</b>	<b>105 145 705</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	95 634 944	96 453 764
Mark	8 691 941	8 691 941
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	32 000 000	32 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	26 000 000	26 000 000

h

ORU



## Not 2 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	10 329 083	10 329 083
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 329 083</b>	<b>10 329 083</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 291 138	-258 229
	-1 291 138	-258 229
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 032 909	-1 032 909
	-1 032 909	-1 032 909
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 324 047</b>	<b>-1 291 138</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 005 036</b>	<b>9 037 945</b>

## Not 3 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 416 800	10 416 800
	<b>10 416 800</b>	<b>10 416 800</b>

## Not 4 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	10 416 800	10 416 800
<b>Summa</b>	<b>10 416 800</b>	<b>10 416 800</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,82 %	2018-03-28	10 416 800	-	-	10 416 800
			<b>10 416 800</b>	-	-	<b>10 416 800</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

7

PA JB

## Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

## Underskrifter

Båstad 2018-05-16



Anders Nelson



Jerry Zander



Rune Lundgren

Peter Ahlberg

Åsa Romé

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16

Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

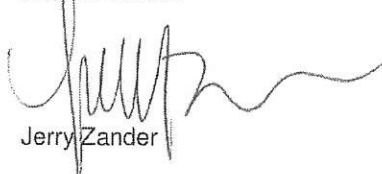
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

## Underskrifter

Båstad 2018-05-16



Anders Nelson



Jerry Zander

Peter Ahlberg

Rune Lundgren



Åsa Romé

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16

Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

## Underskrifter

Båstad 2018-05-16



Anders Nelson



Jerry Zander

Rune Lundgren



Peter Ahlberg

Åsa Romé

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16



Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riviera Strand org.nr 769626-6886

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riviera Strand för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Riviera Strand för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 16 maj 2018



Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor