

Bostadsrättsföreningen Strandängen i Borlänge

Org.nr. 716456-7930

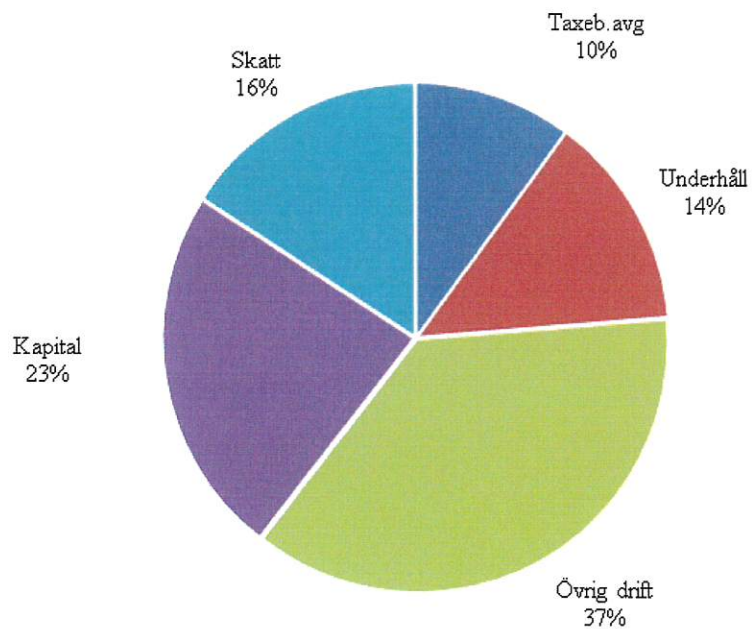
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

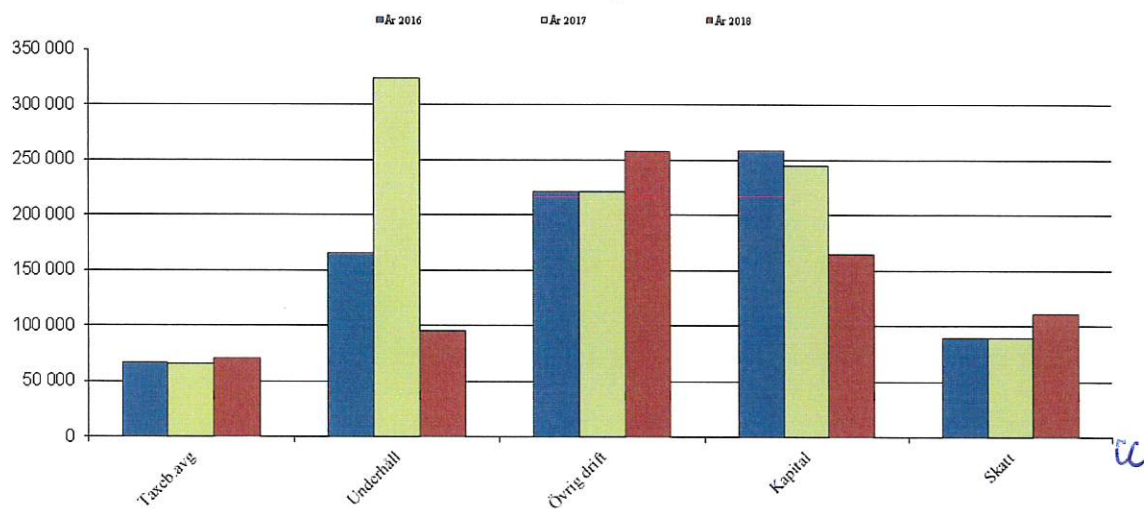
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningens är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hönsarvet 27:120. På fastigheten har under åren 1991 uppförts 8 hus med adress Strandängsgatan 17-31 samt Lötgatan 2-16 och innehåller 16 lägenheter med bostadsrätter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
Bostäder: 4 rum och kök	16	1 875,2

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg-Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast i januari 2012 med 2,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 635 kr/m² exklusive el och värme. I avgiften ingår vatten och kabel-TV.

Medlemsantal

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (26). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2018-05-09, i stämman deltog 9 medlemmar. Beslut två av två att anta normalstadgar 2011 version 5. En extra föreningsstämma 2018-05-26, i stämman deltog 6 medlemmar. En ny ledamot och en suppleant valdes till styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Valda till stämman
Per Larsson	ordförande	2020
Mia Wärnevall avgick 180526	sekreterare	2019
Viljo Kämäräinen t.o.m. 181109	vice ordförande	2020
Daniel Rydmell		2019
Björn Sonnentheil fr.o.m. 180526	sekreterare	2019

Suppleant har varit:

Joel Nyberg avgick 180526	2019
Rune Snickars fr.o.m. 180526	2019

cc

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Rydmell och Björn Sonnentheil, Rune Snickars och fyllnadsval för Viljo Kämäräinen.

Styrelsen har under året hållit 7 (6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Larsson, Viljo Kämäräinen (t.o.m. 181109), Daniel Rydmell och Björn Sonnentheil två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Sverker Löding samt Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Tolö.

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik

Fasader på hus och garage har målats 2006

Vingbrädor/plåtar har renoverats och målats i två etapper 2010 – 2011

8 värmepannor byttes 2011

8 värmepannor byttes 2012

Dagvattenbrunnar och ledningar kontrollerades och spolades 2013

Renovering av 2 läckande garagetak samt ventilationsrensning och injustering av ventilationssystem under 2014

Service på alla pannor, behandling av tak (mossborttagning och behandling – ökad livslängd), byte av samtliga lås samt genomförd inspektion av samtliga lägenheter för att förebygga fuktskador under 2016

Målning av fasaderna (kostnaderna fördelats 30% som underhåll och 70% har aktiverats som utökad tillgång)

Årets underhåll

Uppsnyggning av lekpark samt grusgångar

Planerat underhåll

Ny sand under gungställning *cc*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1198	1197	1194	1190	1 190
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	41	191	294	92
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	636	636	636	636	636
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	111	79	167	171	86
Lån per kvm	4633	4697	4761	4825	4 889
Soliditet	21	19	18	17	14
Likviditet i %	431	256	448	396	279
Genomsnittlig skuldränta i %	1,88	2,78	2,90	3,75	3,92

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 212 000	0	148 431	-319 907	40 518
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				40 518	-40 518
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			154 000	-154 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-95 000	95 000	
Årets resultat					268 602
Belopp vid årets slut	2 212 000	0	207 431	-338 389	268 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-338 389
Årets resultat	268 602
Summa till stämmans förfogande	-69 787

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-69 787
--------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställningar finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *cc*

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 198 045	1 196 783
Summa rörelseintäkter		1 198 045	1 196 783
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-388 959	-332 764
Periodiskt underhåll	Not 4	-95 000	-324 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 039	-10 326
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 240	-33 618
Avskrivningar	Not 7	-235 745	-211 083
Summa rörelsekostnader		-764 983	-911 941
Rörelseresultat		433 062	284 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	200	687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 660	-245 011
Summa finansiella poster		-164 460	-244 324
Resultat efter finansiella poster / före skatt		268 602	40 518
Årets resultat		268 602	40 518
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		268 602	40 518
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		-154 000	-159 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		95 000	324 150
Årets överskott		209 602	205 668

cc

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>9 979 753</u>	<u>10 215 498</u>
		9 979 753	10 215 498
Summa anläggningstillgångar		9 979 753	10 215 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		960 792	656 674
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 138	1 120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	9 529	4 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>43 198</u>	<u>42 969</u>
		1 014 657	705 552
Kortfristiga placeringar	Not 13	200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 214 657	905 552
Summa tillgångar		11 194 409	11 121 049

cc

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		2 212 000	2 212 000
Yttre underhållsfond		207 431	148 431
		<u>2 419 431</u>	<u>2 360 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-338 389	-319 907
Årets resultat		268 602	40 518
		<u>-69 787</u>	<u>-279 389</u>
Summa eget kapital		2 349 644	2 081 042
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>3 966 937</u>	<u>8 686 937</u>
		3 966 937	8 686 937
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		4 720 000	120 000
Leverantörsskulder		13 647	39 881
Aktuella skatteskulder		16 260	3 125
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	7 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>127 921</u>	<u>182 288</u>
		4 877 828	353 070
Summa skulder		8 844 765	9 040 007
Summa eget kapital och skulder		11 194 409	11 121 049 <i>cc</i>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	433 062	284 842
Avskrivningar	235 745	211 083
Erhållen ränta	200	687
Erlagd ränta	-164 660	-245 011
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	504 347	251 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 987	-10 102
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 404 758	14 878
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 904 118	256 377
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-756 350
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-756 350
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 600 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 600 000	-120 000
Årets kassaflöde	304 118	-619 973
Likvida medel vid årets början	856 674	1 476 647
Likvida medel vid årets slut	1 160 792	856 674

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,1%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 812 per hus.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 4 583 385 kr. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. *cc*

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 192 128	1 192 128
	Övriga intäkter	8 413	7 151
		<u>1 200 541</u>	<u>1 199 279</u>
	Rabatter/Avdrag	-2 496	-2 496
		<u>1 198 045</u>	<u>1 196 783</u>
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	19 881	14 525
	Löpande underhåll	19 462	20 741
	Taxebundna kostnader:		
	Vatten	46 788	42 565
	Sophämtning	23 389	23 087
	Fastighetsavgift/skatt	110 640	89 640
	Förvaltningskostnader	91 228	72 726
	Övriga driftskostnader	77 571	69 480
		<u>388 959</u>	<u>332 764</u>
Not 4	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	324 150
	Utfört underhåll mark	95 000	0
		<u>95 000</u>	<u>324 150</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 576	0
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	0	42
	Extern revision	10 563	9 684
	Övriga externa kostnader	2 900	600
		<u>15 039</u>	<u>10 326</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 750	24 750
	Arvode interrevisor	1 100	1 100
		<u>25 850</u>	<u>25 850</u>
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	4 390	7 768
	Summa personalkostnader	30 240	33 618
	Föreningen har inga anställda		
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	235 745	211 083
		<u>235 745</u>	<u>211 083</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	200	687
		<u>200</u>	<u>687</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	164 660	245 011
		<u>164 660</u>	<u>245 011</u>

cc

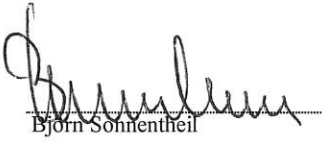
Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 919 605	20 163 255			
Årets investeringar	0	756 350			
Omklassificering från pågående nyanläggning					
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 919 605	20 919 605			
Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet	-7 788 500	-7 788 500			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 788 500	-7 788 500			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-3 030 407	-2 819 324			
Årets avskrivningar	-235 745	-211 083			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 266 152	-3 030 407			
Ingående anskaffningsvärde mark	114 800	114 800			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	114 800	114 800			
Bokfört värde	9 979 753	10 215 498			
Taxeringsvärde					
Byggnad	10 752 000	8 448 000			
Mark	4 000 000	3 504 000			
Taxeringsvärde totalt	14 752 000	11 952 000			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 529	4 789			
	9 529	4 789			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	34 482	34 483			
Förutbetald bevakning	1 601	1 523			
Förutbetald kabel-TV	7 108	6 957			
Upplupna ränteintäkter	7	6			
	43 198	42 969			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Kortfristig placering i HSB Dalarna	200 000	200 000			
	200 000	200 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 212 000	0	148 431	-319 907	40 518
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				40 518	-40 518
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			154 000	-154 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-95 000	95 000	
Årets resultat					268 602
Belopp vid årets slut	2 212 000	0	207 431	-338 389	268 602

cc

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek 2854130735	1,81%	2019-09-25	4 600 000	4 600 000
	Swedbank hypotek 854248564	2,13%	2021-09-24	4 086 937	4 206 937
				8 686 937	8 806 937
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			120 000	120 000
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			4 600 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 966 937	8 686 937
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			480 000	480 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			8 086 937	8 206 937
	Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.				
Not 16	Övriga kortfristiga skulder				
	Upplupna arbetsgivaravgifter			0	7 776
				<u>0</u>	<u>7 776</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupet vatten			4 000	4 000
	Upplupen renhållning			2 000	2 000
	Förutbetalda hyror och avgifter			81 552	99 136
	Upplupna räntekostnader			29 805	29 640
	Upplupet revisionsarvode			10 564	10 564
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	36 948
				<u>127 921</u>	<u>182 288</u>
Not 18	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna fastighetsinteckningar			20 188 000	20 188 000
	Ställda Fastighetsinteckningar			14 275 000	14 275 000

cc

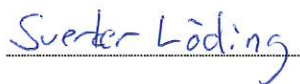
Borlänge
Fyll i Ort den 2/5 2019


Björn Sonnentheil


Daniel Rydmell


Per Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2019-05-20


Sverker Löding

Av föreningen vald revisor



BoRevision

Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandängen i Borlänge, org.nr. 716456-7930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandängen i Borlänge 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

ce

- 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.
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandängen i Borlänge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Borlänge den 20/5 2019



Christina Cederlöf
BoRevision AB



Sverker Löding
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

Brf Strandängen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 320 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4633 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 25 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 636 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.