

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn
Org nr: 769629-5687



SABU BM Red O

SA SRK BM Re G

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



SIA SR AS BM BV @

SA SRS BM BA B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Stranden 2 i
Ulricehamn får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 156% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 431 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bogesund 1:54 i Ulricehamn. På fastigheten finns 1 byggnad med 67 lägenheter och 67 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av medlemmarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

SA AS RR BU RAG

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 506 och planerat underhåll för 0.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med tkr 141 tkr

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Stig Andersson	Ordförande	2019
Andreas Svensson	Ledamot	2020
Staffan Rehnström	Ledamot	2020
Bo Andersson	Ledamot	2019
Benny Mild	Ledamot	2020

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Ann-Louis Hilding	Suppleant	2019
Magnus Svedberg	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>		<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Christer Mannfolk	Förtroendevald revisor	2020

<u>Revisorssuppleanter</u>		<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Gunilla Johansson	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning

Marianne Ronnby
Gill Karlström
Anna-Greta Carlsson Vitalisdotter

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

SA SR IS BM BA CA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 478	3 036	0	0
Resultat efter finansiella poster	301	555	-18	0
Soliditet %	58	58	58	4

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 100 000	0	-17 573	555 083
Disposition enl. årsstämmobeslut			555 083	-555 083
F.g. års reservering underhållsfond		141 000	-141 000	
Reservering underhållsfond		141 000	-141 000	
Årets resultat				300 590
Vid årets slut	88 100 000	282 000	255 510	300 590

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	396 510
Årets resultat	300 590
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Summa	556 100

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 556 100

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

SAB   

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 477 950	3 035 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 123	113 092
Summa rörelseintäkter		3 624 073	3 149 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 224 271	-1 017 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 491	-81 006
Personalkostnader	Not 6	-30 769	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 130 712	-987 612
Summa rörelsekostnader		-2 503 243	-2 085 847
Rörelseresultat		1 120 831	1 063 216
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 430	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-822 671	-508 133
Summa finansiella poster		-820 241	-508 133
Resultat efter finansiella poster		300 590	555 083
Årets resultat		300 590	555 083

SA RPS BY BA A

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	150 282 593	151 409 088
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	37 957	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 320 550	151 409 088
Summa anläggningstillgångar		150 320 550	151 409 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 888	0
Övriga fordringar	Not 13	921	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	30 998	30 998
Summa kortfristiga fordringar		33 807	30 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 257 561	1 766 768
Summa kassa och bank		2 257 561	1 766 768
Summa omsättningstillgångar		2 291 368	1 797 766
Summa tillgångar		152 611 918	153 206 854

S.A. ARUS BKH BA @

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	88 100 000	88 100 000	
Fond för yttre underhåll	282 000	0	
Summa bundet eget kapital	88 382 000	88 100 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	255 510	-17 573	
Årets resultat	300 590	555 083	
Summa fritt eget kapital	556 100	537 510	
Summa eget kapital	88 938 100	88 637 510	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 826 700	63 417 950
Summa långfristiga skulder		62 826 700	63 417 950
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	645 000	645 000
Leverantörsskulder	Not 18	2 318	0
Skatteskulder	Not 19	0	49 600
Övriga skulder	Not 20	16 830	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	182 971	456 794
Summa kortfristiga skulder		847 119	1 151 394
Summa eget kapital och skulder		152 611 918	153 206 854

SA RIS Bof Bf A

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

S A B S R B M B A A

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 232 200	2 815 865
Hyror, p-platser	245 750	220 106
Summa nettoomsättning	3 477 950	3 035 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 816	112 095
Övriga ersättningar	22 304	1 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-3
Summa övriga rörelseintäkter	146 123	113 092

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-164 506	-366 855
Försäkringspremier	-32 097	-26 365
Kabel- och digital-TV	-123 992	-108 471
Snö- och halkbekämpning	-49 500	-25 324
Förbrukningsinventarier	-36 262	-248
Vatten	-158 567	-122 032
Fastighetsel	-107 146	-89 031
Uppvärmning	-206 579	-152 913
Sophantering och återvinning	-143 739	-125 991
Förvaltningsarvode drift	-201 885	0
Summa driftkostnader	-1 224 271	-1 017 230

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-85 915	-74 286
Övriga förvaltningskostnader	-13 440	-5 606
Kreditupplysningar	-354	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 460	0
Bankkostnader	-2 321	-1 114
Summa övriga externa kostnader	-117 491	-81 006

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-24 100	0
Sociala kostnader	-6 669	0
Summa personalkostnader	-30 769	0

SA RB BM PA. E

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 126 495	-987 612
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 217	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 130 712	-987 612

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 430	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 430	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-822 084	-507 940
Övriga räntekostnader	-587	-193
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-822 671	-508 133

SIA  BM 

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	112 649 498	112 649 498
Mark	39 747 202	39 747 202
	152 396 700	152 396 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 396 700	152 396 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-987 612	0
	-987 612	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 126 495	-987 612
	-1 126 495	-987 612
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 114 107	- 987 612
Restvärde enligt plan vid årets slut	150 282 593	151 409 088
Varav		
Byggnader	110 535 391	111 661 886
Mark	39 747 202	39 747 202

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	42 174	0
	42 174	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 217	0
	- 4 217	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 217	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 217	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 957	0
Varav		
Inventarier och verktyg	37 957	0

MSA SR DU BA

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 888	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 888	0

Not 13 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattelkonto	921	0
Summa övriga fordringar	921	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 998	30 998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 998	30 998

Not 15 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	2 257 561	1 766 768
Summa kassa och bank	2 257 561	1 766 768

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	63 471 700	64 116 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 000	-645 000
Långfristig skuld vid årets slut	62 826 700	63 417 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Utg.skuld
Ulricehamns sparbank	1,26%	2020-12-22	21 177 500,00
Ulricehamns sparbank	1,11%	Rörlig	21 170 450,00
Ulricehamns sparbank	1,73%	2024-12-10	21 123 750,00
Summa			63 471 700,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 580 000kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 60 246 700 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

SH RKS [Signature]

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	2 318	0
Summa leverantörskulder	2 318	0

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	49 600
Summa skatteskulder	0	49 600

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Övrigt	16 470	0
Summa övriga skulder	16 830	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	48 658	5 831
Upplupna driftskostnader	79 605	127 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 708	323 468
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 971	456 794

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	64 546 700	64 546 700

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

SK R M BM BA

Styrelsens underskrifter

Ulricehamn 8/4-19

Ort och datum

Stig Andersson

Stig Andersson

Andreas Svensson

Andreas Svensson

Staffan Rehnström

Staffan Rehnström

Bo Andersson

Bo Andersson

Benny Mild

Benny Mild

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-10

Christer Mannfolk

Christer Mannfolk

Förtroendevald revisor

BRF Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Verksamhetsberättelse 2018-01-01- 2018-12-31

Övergripande information

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Två bostadsrätter är uthyrda i andra hand på två-åriga kontrakt. Under året har 10 köpekontrakt skrivits och en bodelning har genomförts. 9 köpekontrakt var externa, 1 var internt. Antal bostadsrätter som har tecknat upplåtelseavtal: 67 av 67 totalt.

Förvärvstyp	Antal	Medlem	Antal
Köp	10	Tillkommande medlemmar	14
Bodelning	1	Avgående medlemmar	15
		Extern överlåtelse	9

Tabell 1. Överlåtelse rapport baserat på **Kontraksdatum:** Urvalet visar överlåtelseavtal (köpekontrakt) som undertecknades under 2018

Förvärvstyp	Antal	Medlem	Antal
Upplåtelse	2	Antal medlemmar	101
Köp	8	Tillkommande medlemmar	13
Bodelning	1	Avgående medlemmar	13
		Extern överlåtelse	9

Tabell 2. Överlåtelse rapport baserat på **Medlemsdatum:** Urvalet visar alla medlemmar som godkänts av styrelsen under 2018

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehåller 67 lägenheter med följande fördelning:

	1	11	12	10	10	10	1	12	Totalt
Antal lägenheter	1	11	12	10	10	10	1	12	67
Antal (RoK)	4	4	4	3	3	2,5	2,5	2	
BOA (m ²)	130	85	75	69	68	65	64	53	
BOA (m ²) totalt	130	935	900	690	680	650	64	636	4685

Tabell 3. Bostadsarea, lägenhetsfördelning. Area och antal lgh

Föreningens banklån

Föreningens banklån är placerade hos Ulricehamns Sparbank och styrelsen följer ränteutvecklingen på marknaden och bevakar när lån skall skrivas om. Fortfarande har vi ett bra läge med räntor som ligger under den för föreningen budgeterade räntan vilket gynnar föreningens ekonomi.

Föreningen ligger kvar med samma hyresavgifter och p-platsavgifter som gällt sedan huset byggdes.

ASA ✓ 1 BM



BRF Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Verksamhetsberättelse 2018-01-01- 2018-12-31

Stämman 2018

Årsstämman hölls i UIF:s klubbstuga 2018-05-29. Stämman samlade 56 medlemmar, varav 55 skrivit under sitt namn på röstlängden.

Riksbyggens Margareta Bäckäng var tillfrågad och satt som mötesordförande på vår årsstämma. På föreningens stämma 2018-05-29 gjordes inga val till styrelsen då samtliga i styrelsen redan var valda till stämman 2019 resp. stämman 2020.

Ledamöter: Stig Andersson, Benny Mild, Andreas Svensson, Staffan Rehnström och Bo Andersson. Suppleanter, Magnus Svedberg, Ann-Louise Hilding.

Suppleanter som sagt upp sig: Kerstin Ståhl och Elie Sader. Inga fyllnadsval på nya suppleanter gjordes.

Konstituering av styrelsen vid styrelsemöte 2018-06-11

Styrelsens fem ledamöter konstituerade sig utan förändring mot tidigare:

Ordförande Stig Andersson, vice ordförande Bo Andersson, sekreterare Benny Mild, kassör Andreas Svensson och Staffan Rehnström ledamot.

Firman tecknas av två ledamöter i förening, Stig och Andreas.

Rapport till Bolagsverket gjordes i juni 2018 angående:

- Föreningsadressbyte till Riksbyggen AB i Borås. Anledningen till adressbytet var att den mesta posten som kom till ordf. var denuntiationshandlingar som fick skickas vidare till Riksbyggen för handläggning.
- Styrelseförändring: Tidigare avsägelse förelåg från suppleanterna Kerstin Ståhl och Elie Sader.

Möten

- Tolv protokollförda styrelsemöten
- Ett möte med Norra Stranden 1 angående gemensamma frågor såsom Sjöstugan och våra tomtgränser
- Ett möte med SBC och Optimal Service AB vid den årliga statusbesiktningen av fastigheten, ÅSB. Se vidare detaljer under "Teknisk förvaltning"
- Ett möte med Riksbyggen AB gällande den ekonomiska förvaltningen
- Ett möte med Hökerum Bygg AB ang. balkongerna

Den ekonomiska förvaltningen av vår förening

Riksbyggen sköter den ekonomiska förvaltningen i vår förening

Den tekniska förvaltningen

Den tekniska förvaltningen ligger hos SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB), vilket är ett treårsavtal som sträcker sig tom 2019-12-31. Avtalet tecknades av Hökerum Byggs interimsstyrelse. SBC anlitar i sin tur Optimal Service AB. Det är alltså Optimals personal vi ser i huset när det gäller städning, trädgårdsskötsel och fastighetstillsyn.

AS SA SR₂ BM Bo



BRF Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Verksamhetsberättelse 2018-01-01- 2018-12-31

Vi har haft två fastighetsbesiktningar, 2017 och 2018 ihop med SBC och Optimal där alla gemensamma utrymmen inspekterades och felpunkter protokollfördes. En del av dessa punkter har sedan skickats till Hökerum Bygg som garantipunkter för åtgärd.

Styrelsen kommer att titta på andra alternativ till SBC innan avtalet löpt ut 2019. Det gäller trädgårdsskötsel, städning och fastighetsskötsel. Diskussioner på dessa områden kommer också att föras med grannhuset för att ev. få samordningsvinster.

Det är till SBC vi ringer och gör våra felanmälningar. Gäller under hela garantitiden som är 5 år. Bedömning i varje enskilt fall om det är garantipunkter eller inte kommer även fortsättningsvis att göras.

Balkongläckage

En fråga som varit störande för ett antal lgh är problemet med att det läcker in vatten via betongskarvar mm på balkongerna. Diverse tätningar har utförts men problemen kvarstår i många fall.

Styrelsen gjorde under hösten en kartläggning ang. vilka lgh som har problem, vilken har förmedlats till Hökerum Bygg. Dessa problem ingår nu som en del i åtgärdslistan efter vår garantibesiktning som utfördes under hösten 2018.

Garantibesiktning 1, GB1

Har utförts i december-2018 av Jakob Henriksson, JH Bygg AB tillsammans med Hökerum Bygg AB, Trocon VVS AB, Allel i Eksjö AB samt UBAB samt representanter från styrelsen i vår förening. Den första garantibesiktningen, GB1 utförs efter att två år förflutit från slutbesiktning. Den andra garantibesiktningen, GB2 utförs efter fem år.

Vårt hus är fortfarande nytt så ngt större underhållsbehov finns inte i närtid. Detta är dock en fråga som styrelsen allt mer kommer att fokusera på och se till att vi har en underhållsplan som kommer att ligga till grund för kostnadsberäkningar där vi ser till att vi har ekonomiska medel som är tillräckliga för våra behov.

Avtal

Styrelsen har följande avtal med olika leverantörer.

- Tecknat treårsavtal med Riksbyggen angående ekonomisk förvaltning. 2018-01-01.
- Förnyat avtalet med Nybergs Entreprenad AB angående snöröjning och halkbekämpning. Avtalet förnyas på hösten inför varje vintersäsong
- Avtalet fortlöper med Liisa Entrémattor AB om hyra av mattor till entrén, med löpande byten.
- Avtalet med Reniva AB om byte av filter i våra dagvattenbrunnar 2 ggr/år fortlöper
- Elavtalet med 7H Kraft/ UEAB fortlöper
- Kabelteveavtal med Sappa AB tecknades på tre år av interimsstyrelsen för Hökerum Bygg AB. Avtalet med Sappa AB ligger bundet till 2020-01-31. 6 månaders uppsägningstid. Annars löper avtalet vidare med ett år i taget. Styrelsen är inne på att säga upp avtalet.

ASS 17  3  



BRF Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Verksamhetsberättelse 2018-01-01- 2018-12-31

- Treårsavtalet med SBC, vår tekniska förvaltning tecknades av interimstyrelsen för Hökerum Bygg AB. Avtalet med SBC är bundet till 2019-12-31. 6 månaders uppsägningstid. Annars löper avtalet vidare med ett år i taget. Styrelsen är inne på att säga upp avtalet.

Husgruppen

I maj bildade vi vår första sk "Husgrupp" och 12 personer valdes att ingå i gruppen:

Johanna Johansson, Joakim Dickhoff, Kerstin Rosén, Anders Reneby, Nils-Erik Ronnby, Anna-Greta Carlsson Vitalisdotter, Per-Ola Carlsson, Inga Andersson, Per Linderöth, Mikael Purhonen, Jan Ståhl och Bengt Birgersson.

Husgruppen startade med stor energi och byggde på försommaren en ny ute-plats bredvid vårt förrådshus. Gruppen har fixat i trädgården, planterat blommor, städlat och tvättat i våra gemensamma utrymmen, iordningställt ett redskapsutrymme i soprummet, ordnat anslagstavlor, satt upp ljusslingor och inte minst ordnat trevliga fester.

Övrigt, diverse information och förbättringar

- I januari fick vi upp vårt hus-nr på fasaden
- I januari sattes gardiner upp i Sjöstugan (husgruppen var inte bildad då)
- I mars fick alla lgh ut vår första version av vår sk "Trivselguide"
- I april fick vi våra hissar godkända efter 2 besiktningsomgångar
- 21 april hade vi sopning av gården ihop med grannhuset
- I juni genomfördes en energideklaration
- I juni inköptes ett hopfällbart bord till Sjöstugan
- Vi har valt Ragnarssons som vår leverantör av systematiskt brandskyddsarbete, SBA
- Till midsommar installerades brandsläckare på varje plan och en hjärtstartare vid ingången
- Staffan och Bosse gör regelbundna brandinspektioner baserat på ett datasystem som Ragnarsson levererat
- I augusti tog styrelsen fram ett informationspaket som nyinflyttade alltid skall få
- I augusti blev våra stenmurar vid infarten färdiga, ett projekt ihop med grannhuset, namnskylt och belysning kommer
- I september fick vi också upp skyltar för våra gästparkeringar
- I oktober fick vi upp nya stöd runt våra träd, ett projekt ihop med grannhuset
- Den 5 december hade vi utbildning i hjärt- och lungräddning
- Strax före jul startade vi en radonmätning
- Året avslutades med att styrelsen delade ut en ny version av den sk Trivselguiden

ASA  4  



BRF Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Verksamhetsberättelse 2018-01-01- 2018-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA STRANDEN 2 I ULRICEHAMN. Org.nr 769629-5687

Ulricehamn den 2019-03-26

Stig Andersson

Benny Mild

Staffan Rehnström

Andreas Svensson

Bo Andersson

Revisionsberättelse har avgivits 2019-04 10

Christer Mannfolk

Av bostadsrättföreningen förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn Organisationsnummer 769629-5687

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Norra Stranden 2 i Ulricehamn för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

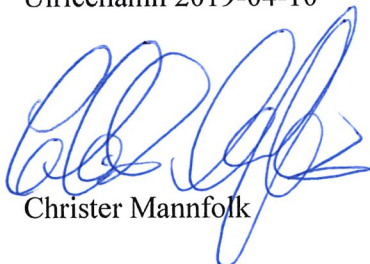
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ulricehamn 2019-04-10



Christer Mannfolk