

Årsredovisning

1/1 2019 – 31/12 2019

Brf Strandbyn

Org nr 769631-1187

Lots
EKONOMI

Styrelsen för Brf Strandbyn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun, Skånes län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Bodil Engström	ledamot, ordförande
Richard Karlsson	ledamot
Bo Fredholm	ledamot
Mats Sundling	ledamot
Kjell Ödin	ledamot

Sven-Åke Holgersson	suppleant
---------------------	-----------

Caroline Andersson	valberedning
Bengt Lindskog	valberedning

Sören Ramnewall	godkänd revisor
-----------------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05 och kundgjordes 2018-12-07.

Fastighet och byggnader

Föreningen har på fastigheten Tränsen 5 uppfört 29 st småhus med adressen Tränsvägen, Trelleborg, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde är totalt 34 212 000 kr varav byggnader 26 193 000 kr och mark 8 019 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
14	3 rok	1232,0
<u>15</u>	<u>4 rok</u>	<u>1650,0</u>
29 st		2882,0

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade och försäkringen omfattar såväl ansvar för styrelsens arbete som kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 2 st, och antalet avgående medlemmar har varit 2 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 50 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 1st av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

En underhållsplan är beställd, tills den är upprättad görs en avsättning till fond för yttre underhåll med 50 kr/km² enligt ekonomisk plan.

Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar. Styrelsen har för avsikt att kommande år amortera föreningens överlikviditet. Detta för att minska föreningens räntekostnader och stärka kapitalet vid framtida investeringar i föreningens fastigheter.

Kapitaltillskott

	2019-12-31	2018-12-31
Amortering enligt plan	80 160 kr	74 226 kr
Summa kapitaltillskott	80 160 kr	74 226 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Lots Ekonomi AB
Trelleborgs Kommun
If Skadeförsäkring AB

Ekonomisk förvaltning
Vatten och avlopp
Fastighetsförsäkring

Flerårsöversikt

(Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)*	1 672	1 591	828
Resultat efter finansiella poster (tkr)*	117	188	156
Soliditet (%)	54,0	53,9	51,8
Driftsnetto (tkr)*	1 277	1 316	722
Årsavgift (kr/kvm)*	533	533	266
Lån (kr/kvm)	14 143	14 171	14 196
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	30 305	30 463	30 620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Redovisade belopp 2017 avser 6 månader (jul-dec) from när föreningen tog över driften av fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 525 000	72 050	84 254	187 859	47 869 163
Disposition av föregående års resultat:		144 100	43 759	-187 859	0
Årets resultat				117 047	117 047
Belopp vid årets utgång	47 525 000	216 150	128 013	117 047	47 986 210

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	128 012
årets vinst	117 047
	245 059

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 100
i ny räkning överföres	100 959
	245 059

I årets resultat ingår avskrivningar med 453 245 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exluderat avskrivningar (kronor)	570 292
-------------------------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 671 845	1 590 664
Summa rörelseintäkter		1 671 845	1 590 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-300 183	-172 536
Övriga externa kostnader	4	-82 381	-72 667
Personalkostnader	5	-12 166	-29 898
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 245	-453 245
Summa rörelsekostnader		-847 975	-728 346
Rörelseresultat		823 870	862 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-706 823	-674 462
Summa finansiella poster		-706 823	-674 459
Resultat efter finansiella poster		117 047	187 859
Resultat före skatt		117 047	187 859
Årets resultat		117 047	187 859

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 340 025	87 793 270
Summa materiella anläggningstillgångar		87 340 025	87 793 270
Summa anläggningstillgångar		87 340 025	87 793 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	20 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 578	38 747
Summa kortfristiga fordringar		91 582	58 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 387 761	1 009 490
Summa kassa och bank		1 387 761	1 009 490
Summa omsättningstillgångar		1 479 343	1 068 237
SUMMA TILLGÅNGAR		88 819 368	88 861 507

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 525 000	47 525 000
Fond för yttre underhåll		216 150	72 050
Summa bundet eget kapital		47 741 150	47 597 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		128 012	84 254
Årets resultat		117 047	187 859
Summa fritt eget kapital		245 059	272 113
Summa eget kapital		47 986 209	47 869 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	40 676 682	40 763 010
Summa långfristiga skulder		40 676 682	40 763 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	83 244	77 076
Förskott från kunder		40 653	43 162
Leverantörsskulder		30 647	36 335
Skatteskulder		0	56 948
Övriga skulder		0	13 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 933	1 840
Summa kortfristiga skulder		156 477	229 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 819 368	88 861 507

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (0,83%)
-----------	----------------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

*Redovisade belopp avser 6 månader (jul-dec) from när föreningen tog över driften av fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 860	1 534 860
Kallvatten	125 140	54 666
Överlåtelseavgifter/Pantsättningsavgifter	11 845	1 138
	1 671 845	1 590 664

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Löpande Underhåll	53 482	35 045
Elkostnader	10 303	7 179
Vatten o avlopp	90 602	78 849
Fastighetsförsäkringar	45 629	43 099
Övriga Fastighetskostnader	13 592	8 364
Besiktningkostnader	63 425	0
Obligatorisk ventilationskontroll	15 650	0
Ekvaco	7 500	0
	300 183	172 536

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	60 307	57 612
Övriga redovisningskostnader	11 252	6 570
Revisor	6 875	5 625
Övriga kostnader	3 947	2 860
	82 381	72 667

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader**

Löner och andra ersättningar	9 475	22 750
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 691	7 148
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 166	29 898

Not 6 Räntekostnader fastighetslån

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	706 357	674 462
Övriga räntekostnader	466	0
	706 823	674 462

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 475 000	88 475 000
Ingående avskrivningar	-681 730	-228 485
Årets avskrivningar	-453 245	-453 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 134 975	-681 730
Utgående redovisat värde	87 340 025	87 793 270
Bokfört värde byggnader	53 472 826	53 926 071
Bokfört värde mark	33 867 199	33 867 199
	87 340 025	87 793 270

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Trelleborg Tränsen 5. Anskaffningskostnad enligt ekonomisk plan.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Skåne	1,38	rörlig	13 650 000	13 650 000
Sparbanken Skåne	1,63	2020-07-30	13 459 926	13 540 086
Sparbanken Skåne	2,11	2022-07-30	13 650 000	13 650 000
Beräknad amortering 2020			-83 244	-77 076
			40 676 682	40 763 010
Kortfristig del av långfristig skuld			83 244	77 076

Föreningens lån är placerade enligt ekonomisk plan 2017-07-12.

Kortfristig del av långfristig skuld avser amortering på ett av lånen, kommande 12-månaders period.

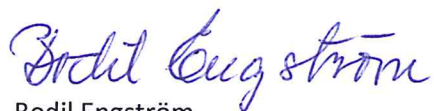
Av ovanstående skulder förfaller 40 343 706 kr senare än fem år efter balansdagen.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	40 950 000	40 950 000
	40 950 000	40 950 000

Trelleborg den 23 mars 2020



Bodil Engström
ordförande



Bo Fredholm



Kjell Ödin



Mats Sundling



Richard Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats *17/4-20*



Sören Ramnewall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandbyn

Org.nr 769631-1187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandbyn för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 revisionsssed 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 för Brf Strandbyn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

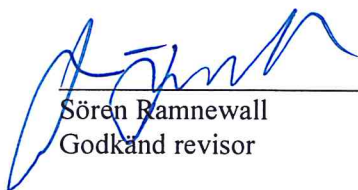
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Mjöback den 17 april 2020



Sören Ramnewall
Godkänd revisor