

Årsredovisning

Brf Strandängen

769617-1946

Styrelsen för Brf Strandängen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Hallands län, Laholms kommun, äger fastigheten Skummeslöv 3:165 med därpå uppförda 3 bostadshus med 8 lägenheter i varje.

Fastighetens adress är Stora Strandvägen 2 A – C, Skummeslövsstrand.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Ulrika Träff	Ordförande	2017
Stefan Krantz	Sekreterare	2017
Lars Antonsson	Kassör	2017
Ingvar Jarlsfelt		2017

Styrelsesuppleanter

Marianne Jackson	2018
Torgny Kindahl	2018
Magnus Ragnarsson	2018

Ordinarie revisor

Leif Garpheden	Revisor	2017
----------------	---------	------

Valberedning

Karin Antonsson- Gustavsson	Sammanställande	2017
Anna-Lena Kronvall		2017
Marianne Ragnarsson		

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 15 juni 2016 och en extra stämma den 13 november 2016. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 stycken protokollförda sammanträden.

Fr.o.m. 1 januari 2016 beskattas föreningen som ett "äkta" bostadsföretag.

Gällande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna via Söderberg & Partners som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Skummeslöv 3:165
Byggnadsår: 2010
Antal lägenheter: 24 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA: 1 959 kvm
Tomten ägs av föreningen.

Lokaler: Inga

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i samfälligheten Havsbrus samfällighetsförening, org.nr 717912-9510, som omfattar GA 20, 21 och 22.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning, underhåll av ventilation
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg
Bixia	El
SHK, Södra Hallandskraft	Elnät
Besses Städservice AB	Trappstädning
Telia	Kabel-tv

Medlemsinformation

Antal överlåtelse uppgick under året till:	13
Antal medlemmar vid årets ingång:	17
Antal tillkommande medlemmar	21
Medlemmar vid årets slut	38

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid ordinarie årsstämma i juni 2016 överlämnade AF Bygg förvaltningen av föreningen till föreningens nya styrelse. Vid extra föreningsstämma i november 2016 valdes ny revisorn. Styrelsen har sedan övertagandet arbetat med att sätta sig in i alla frågor och upprätta rutiner för styrelsearbetet.

Föreningen har den 1/7 2016 tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med PART Fastighetsförvaltning AB. I november bytte föreningen bank från Laholms Sparbank till Handelsbanken. Samtliga föreningens lån sattes om till nya villkor hos Stadshypotek, se not 4. Styrelsen har också handlat upp en ny fastighetsförsäkring hos Bostadsrätterna som också inkluderar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna som tidigare.

Skatteverket beslutade den 2016-12-01 att för beskattningsåret 2015-01-01-2015-12-31 påföra föreningen uttagsbeskattning med 1 187 198 kr = beskattningsbar inkomst. Den slutliga statliga skatten för 2015 uppgår till 261 181 kr, att erläggas senast den 13 mars 2017.

Föreningen har deklarerat som ett oäkta bostadsföretag för beskattningsåret 2015-01-01-2015-12-31 men hade inte tagit upp någon uttagsbeskattning varför f.g. års slutliga statliga skatt om 261 181 kr belastar årets resultat.

Med privatbostadsföretag avses en föreningen som till minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad användning. Med kvalificerad användning avses de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

Föreningen hade vid utgången av 2015 för många lägenheter upplåtna till juridiska personer för att uppfylla kravet på ett "äkta" privatbostadsföretag. Då lägenheterna i början var svårsålda så upplåts dom osålda lägenheterna till ett dotterbolag till AF-Bygg, Skummeslövsgården AB. Under 2016 har försäljningen tagit fart och vid utgången av året så uppfyller föreningen kravet för ett "äkta" privatbostadsföretag.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter och hyror	1 263	1 281	1 305	1 058	25
Resultat efter finansiella poster	-41	110	287	73	2

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	72%	70,5%	71,1%	71,6%	1,8%

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet. Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 100 550	123 200	156 519	86 091	55 466 360
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			86 091	-86 091	0
Förändring av underhållsfond		48 105	-48 105		0
Årets resultat				-278 129	-278 129
Belopp vid årets utgång	55 100 550	171 305	194 505	-278 129	55 188 231

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	194 505
Årets resultat	-278 129
<u>Summa</u>	<u>-83 624</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	48 105
Balanseras i ny räkning	-131 729
<u>Summa</u>	<u>-83 624</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

SK 
2

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 262 716	1 281 379
Summa rörelseintäkter		1 262 716	1 281 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-504 368	-198 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-342 144</u>	<u>-342 144</u>
Summa rörelsekostnader		-846 512	-540 717
Rörelseresultat		416 204	740 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	3	-	-29 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-457 482</u>	<u>-600 741</u>
Summa finansiella poster		-457 482	-630 241
Resultat efter finansiella poster		-41 278	110 421
Resultat före skatt		-41 278	110 421
Skatt på årets resultat		-	-24 330
Skatt på grund av ändrad taxering		-236 851	-
Årets resultat		-278 129	86 091

Sik
Nelly
4

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	75 275 428	75 617 572
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 275 428</u>	<u>75 617 572</u>
Summa anläggningstillgångar		75 275 428	75 617 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		256 242	143 238
Övriga fordringar		7	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 113</u>	<u>15 472</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>268 362</u>	<u>158 710</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		836 792	2 885 784
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>836 792</u>	<u>2 885 784</u>
Summa omsättningstillgångar		1 105 154	3 044 494
SUMMA TILLGÅNGAR		76 380 582	78 662 066

Sik
Mlle
Q.
2

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 100 550	55 100 550
Fond för yttre underhåll	<u>171 305</u>	<u>123 200</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	55 271 855	55 223 750
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	242 611	156 520
Avsättning till underhållsfond	-48 105	-
Årets resultat	<u>-278 129</u>	<u>86 091</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-83 623	242 611
Summa eget kapital	55 188 231	55 466 361
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	4,5 <u>20 200 000</u>	-
Summa långfristiga skulder	20 200 000	-
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 865	32 369
Skatteskulder	261 181	87 435
Fastighetslån	4 <u>300 000</u>	22 897 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>403 305</u>	<u>178 044</u>
Summa kortfristiga skulder	992 351	23 195 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 380 582	78 662 066

gk
Mlle
F.
z

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016, årsredovisning för mindre företag

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivning på byggnaden sker 342 144 kr per år baserat på en återstående livslängd om 196 år.

Typ	Procent
Byggnad	0,50%

Not 1	Driftkostnader	2016	2015
	*Löpande reparation och underhåll	108 218	18 280
	Hiss besiktning, kontroll	16 675	-
	El 2015 = el och uppvärmning	53 098	44 882
	Uppvärmning	132 072	-
	Vatten och avlopp	49 856	-
	Sophantering	13 305	-
	Snö- och halkbekämpning	2 875	-
	Trädgårdsskötsel	11 889	-
	Trappstädning	35 700	12 248
	TV, Tele, Data	9 169	10 036
	Havsbrus Samfällighetsförening	19 200	-
	Övriga driftskostnader	2 577	10 962
	Försäkring	21 264	19 997
	Ekonomisk förvaltning	15 000	46 889
	Revisionsarvode	-	-
	Bankavgifter	1 832	287
	Övriga förvaltningskostnader	11 638	34 992
		504 368	198 573

*Utgörs till största delen av elarbeten om cirka 85 TSEK och kostnad för hissar om cirka 21 TSEK

Handwritten signatures and initials:
SK, A., and a checkmark.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	68 427 763	68 427 763
Utgående anskaffningsvärden	68 427 763	68 427 763
Ingående avskrivningar	-1 026 428	-684 284
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-342 144	-342 144
Utgående avskrivningar	-1 368 572	-1 026 428
Mark	8 216 237	8 216 237
Redovisat värde	75 275 428	75 617 572
Varav		
Byggnad	67 059 191	67 401 335
Mark	8 216 237	8 216 237
Taxeringsvärde	16 035 000	0

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

Förlust vid avyttring aktier i AF Lagerhyllan 1 AB	-	-29 500
	-	-29 500

Not 4 Fastighetslån, långfristiga 20 200 000

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/oms	Utg.skuld	Amorteras 2017
*LaholmsSparbank	1,55%	2016-11-08	21 500 000	-21 500 000	-	-
Stadshypotek	1,40%	2017-11-08	-	7 000 000	7 000 000	-
Stadshypotek	1,42%	2019-10-30	-	6 500 000	6 500 000	-
Stadshypotek	1,85%	2021-10-30	-	7 000 000	7 000 000	-300 000
			21 500 000	-1 000 000	20 500 000	-300 000

*Räntesats per 161107. Stibor golv 3 månader. Inför överlämnandet av förvaltningen till föreningens nya styrelse löstes föreningens kortfristiga reversskuld till Skummeslövsgården AB, som per 2016-01-01 uppgick till 22 897 857 kr, och föreningen, genom AF-Bbygg's försorg upptog fastighetslån i Laholms Sparbank i juni 2016. I november placerade den nya styrelsen om lånen till Stadshypotek i samband med att man bytte bank till Handelsbanken.

Not 5 Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än 5 år	20 500 000	20 500 000

Handwritten signature and initials: SK

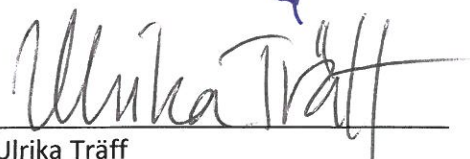
Övriga upplysningar

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

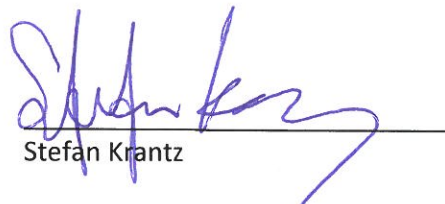
Under året kommer styrelsen att påbörja arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningens fastighet. I mars 2017 har Skummeslövsgården genom AF-Bygg överlåtit den sista av deras ägda lägenheter till annan fysisk medlem.

Not 7 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	21 549 000	21 549 000

Skummeslöv 27/4 2017

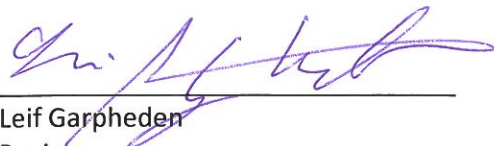

Ulrika Träff


Lars Antonsson


Stefan Krantz


Ingvar Järlsfelt

Min revisionsberättelse har lämnats 5 / 5 2017


Leif Garpheden
Revisor

Revisionsberättelse.

Till föreningsstämman i

Brf Strandängen Org nr 769617-1946

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Strandängen för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning för mindre företag.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2017-05-05



Leif Garpheden

Revisor