

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lomma 33:44 byggdes år 1991 i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 29 september 1988 med förnyande den 28 december 2005 och 2 januari 2006.

Föreningens fastighet som byggdes 1991 består av 3 bostadshus med 3 trapphus. I fastigheten finns 86 lägenheter och 4 lokaler. En lokal är gästvåning, en lokal är gruppboende, en lokal är kontor och förvaring och en lokal används som föreningslokal. Total bostadsyta är 7 271 kvm. Lokalytan är totalt 519 kvm.

Kontraktstiden på lokalerna är generellt 1 år.

I föreningens fastigheter finns 42 garageplatser och 68 parkeringsplatser varav 42 garageplatser och 67 parkeringsplatser hyrs ut till medlemmar och bostads- respektive lokalhyresgäster medan 1 används som gästparkering.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2017. På stämman deltog 72 medlemmar varav röstberättigade 66 st.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Nina Källmark	Ordförande	vald tom 2019
Krister Henriksson	Ledamot	vald tom 2019
Paul Jönsson	Ledamot	vald tom 2019
Per Emmertz	Ledamot	i tur att avgå
Gert Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Marianne Rosén	Suppleant	vald tom 2019
Jan-Åke Grönvall	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två ledamöter i förening.

Attesträtt för fakturor har en ordinarie styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens internrevisor har varit Conny Andersson med suppleant Kerstin Sunding. Extern revisorer har under året varit revisor Jonas Nihlberg från KPMG AB.

Valberedningen har varit Renate Hamann och Gun Lindbom Thornander.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Samhall	Teknisk förvaltare
Telge energi	Elavtal, el och nät
Krafringen	Fjärrvärme, ventilation
ComHem o Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

Företagets säte är Lomma.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Hissbyte hus 2 och 6	1 512 250
Spolning av avlopp	76 281
Yttre målningsarbete	113 619
Asfaltering	87 750
Summa	1 789 900

Inre reparationsfonden har avvecklats under räkenskapsåret.

Ett nytt avtal, s.k. Komfortavtal, har ingåtts med Krafringen. Det innebär att de tar ett helhetsansvar för drift och underhåll av våra tekniska installationer (som avser värmen). Bland annat har de ansvar för övervakning av inne temperaturen. Vidare har vi en ny leverantör för snöröjningen.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan upprättades 2011, uppdatering sker årligen.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2017 års penningvärde.

Byggdelen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mark	25			148	230		14	625		2
Fasader				1978	634			13	1049	
Balkonger			108		26					4
Fönster							3241			3225
Yttertak			7		3755					7
Trapphus			393							
Hissar	10									
Gemensamt	44		50	33	72	35	59	140	22	
Installationer	485		683	15	219	13	15	99	96	79
Garage		104	1014		924					
Totalt	563	104	2255	196	7204	683	3329	864	131	4365

## Medlemsinformation

Avgifterna har varit oförändrade och styrelsen har beslutat att sänka avgifterna 2018.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 st.

Våra medlemsträffar började traditionsenligt med "Ärtsoppa, punsch och pannkakor" den 20 januari.

Den 4 april hade vi besök från biblioteket som informerade om det nya biblioteket som, i dag, är så mycket mer än bara böcker.

Så den 12 augusti firade vi vårt 25-årsjubileum. Detta gjorde vi tillsammans med vår grannförening Reveln. Vi var 134 gäster varav 84 från Strandhusen. Vi samlades alla i ett stort tält där vi åt helstekt gris med goda tillbehör och för underhållningen stod Linda Lindqvist från Allsångståget. Naturligtvis hade vi "Femkamp" där vi var 41 som deltog.

Så den 12 augusti var Bo Svensson, arkitekten som ritade våra hus, här och pratade om tankarna kring husens utformning och hur de blev till, berättade dessutom en del om Lommas historia.

Alla våra medlemsträffar har varit välbesökta och tror vi därmed uppskattade.

I våras sattes nya anslagstavlor i trapphusen med bl.a. en del där medlemmarna själva kan lämna meddelande.

Under hösten fick vi också installerat en ny mangel vilket många medlemmar gladdes åt, då den gamla varit trasig en längre tid.

Nya medlemmar får besök av 2 från styrelsen som hälsar dem välkomna och överlämnar en ask med choklad.

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 075	6 914	6 920	6 915
Resultat efter finansiella poster	548	686	1 298	996
Soliditet (%)	37	36	34	31
Balansomslutning	74 532	76 069	77 070	79 500
Kassalikviditet (%)	60	57	69	102
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	792	792	792	792
Behållning yttre fond	8 174	8 194	7 385	7 156
Låneskuld per kvm	6 014	6 141	6 362	6 829

Definitioner av nyckeltal, se noter

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 654 986	0	8 194 202	6 487 954	686 201
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 200 000		-1 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 219 625		1 219 625
Balanseras i ny räkning				705 826	-705 826
Årets resultat					547 765
Belopp vid årets utgång	11 654 986	0	8 174 577	7 193 780	547 765

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 193 779
Årets resultat	547 765
	<hr/>
	7 741 544

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 250 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-1 566 613
Balanseras i ny räkning	8 058 157
	<hr/>
	7 741 544

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*JW*

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 074 930	6 914 222
Övriga rörelseintäkter		5 717	29 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>7 080 647</u>	<u>6 943 946</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	3	-4 122 677	-3 747 119
Övriga externa kostnader	4	-154 932	-97 218
Personalkostnader	5	-180 710	-181 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-993 005	-993 005
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-5 451 324</u>	<u>-5 019 033</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 629 323	1 924 913
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 209	4 486
Räntekostnader		-1 084 767	-1 243 198
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 081 558</u>	<u>-1 238 712</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		547 765	686 201
<b>Resultat före skatt</b>		547 765	686 201
<b>Årets resultat</b>		<u>547 765</u>	<u>686 201</u>

**Bostadsrättsföreningen Strandhusen**

Org.nr. 716438-8964

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2017-12-31

2016-12-31

6

73 421 751

74 414 756

73 421 751

74 414 756

73 421 751

74 414 756

7

6 997

297

40 163

44 189

166 743

98 751

213 903

143 237

8

896 683

1 510 867

896 683

1 510 867

1 110 586

1 654 104

74 532 337

76 068 860



**Bostadsrättsföreningen Strandhusen**

Org.nr. 716438-8964

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

11 654 986

11 654 986

Fond för yttre underhåll

8 174 577

8 194 202

**Summa bundet eget kapital**

19 829 563

19 849 188

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

7 193 779

6 487 954

Årets resultat

547 765

686 201

**Summa fritt eget kapital**

7 741 544

7 174 155

**Summa eget kapital**

27 571 107

27 023 343

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

45 097 285

46 143 957

**Summa långfristiga skulder**

45 097 285

46 143 957

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 169 172

1 099 172

Leverantörsskulder

245 417

199 949

Övriga skulder

10

47 867

733 923

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

401 489

868 516

**Summa kortfristiga skulder**

1 863 945

2 901 560

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****74 532 337****76 068 860**

**Bostadsrättsföreningen Strandhusen**

Org.nr. 716438-8964

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 629 323	1 924 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		993 005	993 005
Erhållen ränta mm		3 209	4 486
Erlagd ränta		-1 084 767	-1 243 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 540 770</u>	<u>1 679 206</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-6 700	2 691
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-63 967	-18 032
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		45 468	37 971
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 153 083	-33 802
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>362 488</u>	<u>1 668 034</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-976 672	-1 691 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-976 672</u>	<u>-1 691 672</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-614 184	-23 638
Likvida medel vid årets början		1 510 867	1 534 505
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>896 683</u>	<u>1 510 867</u>

JW



# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	1,2%
Ombyggnad gemensamhetslokal	10%

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 50 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 78 år och rak avskrivning 2014. Separata avskrivningsenheter(komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 316 tkr.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 745 132	5 745 132
Hyror lokaler	473 688	468 324
Hyror garage- parkeringsplatser	187 650	186 825
Uppvärmning	600 180	600 180
Pantsättningsavgifter	1 787	3 103
Överlåtelseavgifter	5 574	5 545
Övriga intäkter gästvåning mm	60 919	17 109
Avsättning inre fond	0	-111 996
	<hr/> 7 074 930	<hr/> 6 914 222

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## NOTER

<b>Not 3 Drift- Fastighetskostnader</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Material i Fastighetsskötsel	34 079	38 803
Fastighetsskötsel	186 420	177 012
Snöröjning	77 905	12 625
Trädgårdsskötsel	62 075	63 597
Städning	128 169	123 117
Hissbesiktning	0	2 905
Telefon port-hiss	4 464	2 615
Serviceavtal	26 389	41 044
El	461 250	444 085
Uppvärmning	724 054	765 921
Vatten	285 249	286 279
Renhållning	71 997	73 215
Fastighetsförsäkring	82 858	80 031
Kabel TV	48 652	62 948
Bredbandskostnad	5 085	4 508
Förvaltningskostnad	102 815	97 251
Fastighetsskatt	139 030	134 988
Löpande underhåll	115 573	116 550
Periodiskt underhåll hissar	1 261 500	980 875
Periodiskt underhåll hus utv.	113 619	238 750
Periodiskt underhåll gem. utr.	27 463	0
Periodiskt underhåll markytor	87 750	0
Periodiskt underhåll installerat	76 281	0
	<u>4 122 677</u>	<u>3 747 119</u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsinventarier	15 279	11 314
Revisionsarvode konsult	16 250	15 750
Konsultarvoden	9 750	13 631
Övriga externa kostnader	113 653	56 523
	<u>154 932</u>	<u>97 218</u>
<b>Not 5 Personal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Styrelsearvode, ersättningar m.m.</i>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	134 400	132 900
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvode	15 526	14 302
	<u>150 926</u>	<u>148 202</u>
Sociala kostnader	29 784	33 489
Summa styrelse och övriga	<u>180 710</u>	<u>181 691</u>

## Noter till balansräkningen

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## NOTER

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	89 066 609	89 066 609
Utgående anskaffningsvärden	89 066 609	89 066 609
Ingående avskrivningar	-15 543 348	-14 550 343
Årets avskrivningar	-993 005	-993 005
Utgående avskrivningar	-16 536 353	-15 543 348
Anskaffningsvärde mark	891 495	891 495
Redovisat värde	73 421 751	74 414 756
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 218 000	20 218 000
Byggnader	61 176 000	61 176 000
	81 394 000	81 394 000

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lomma 33:34 i Lomma.  
Marken är friköpt, fastigheten har värdeår 1992.

Bokfört värde byggnad 72 530 256 kronor  
Bokfört värde mark 891 495 kronor  
Summa bokfötr värde 73 421 751 kronor

<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	37 282	37 266
Skattefordran	2 881	6 923
	40 163	44 189

<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Kassa	2 945	1 423
Handelsbanken	167 358	785 957
SBAB	726 380	723 487
	896 683	1 510 867

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

## NOTER

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	920749	3,45%	2018-07-30	17 750 000	1 000 000
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	976136	2,76%	2019-06-30	7 069 972	99 172
Stadshypotek	143272	1,19%	2020-04-30	11 385 000	0
Stadshypotek	115266	1,29%	2021-09-30	6 895 000	70 000
Stadshypotek	115265	1,29%	2021-09-30	3 166 485	0
				<u>46 266 457</u>	<u>1 169 172</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 097 285
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 420 597

### Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Inre fond	0	686 670
Källskatt	30 923	28 606
Sociala avgifter	16 944	18 647
	<u>47 867</u>	<u>733 923</u>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	89 122 000	89 122 000

SN

# Bostadsrättsföreningen Strandhusen

Org.nr. 716438-8964

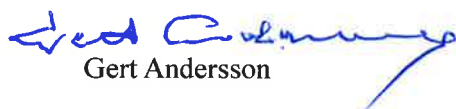
## NOTER


Lomma

  
Nina Källmark

  
Per Emmertz




  
Gert Andersson

  
Krister Henriksson

Paul Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2018

KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

  
Conny Andersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandhusen, org. nr 716438-8964

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandhusen för år 2017.

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 2017 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandhusen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

20 april 2018

KPMG AB

Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

Conny Andersson  
Förtroendevald revisor

Motion till ordinarie årsstämma i Bostadsrättsföreningen Strandhusen den 23 maj 2018

**Återbetalning av för hög utdebiterad årsavgift under 2017.**

På föregående årsstämma beslutades att inre fonden skulle avvecklas och inestående medel skulle utbetalas till resp bostadsrättslägenhet. Inestående belopp är bostadsrättslägenhetens egna medel att fritt disponeras.

Enligt uppgift avvecklades inre fonden per 2016-12-31 och medel har därför följaktligen inte avsatts till någon fond efter detta datum.

Årsavgiften har under hela 2017 varit oförändrad vilket medfört en hyreshöjning och att resp bostadsrätt överdebiterats med ett belopp motsvarande den tidigare avsättningen till inre fonden. Totalt för samtliga 86 bostadsrätter uppgår beloppet till 111.966:- kronor för 2017.

Jag yrkar på att de överdebiterade beloppen återbetalas till resp bostadsrättslägenhet under 2018.

Det bör påpekas att reglering av överdebiteringen skall betraktas skild från den aviserade hyressänkningen from 2018-01-01.

Lomma 2018-02-27

  
Jan Olsson Lägenhet nr 57



Styrelsen bifaller motionen, men kan inte betala tillbaka något från inre fonden då den är avskaffad. Styrelsen ämnar betala tillbaka ett belopp motsvarande den förhöjda månadsavgiften under 2017 i juli månad 2018.

Lomma den 5 mars 2018  
Brf Strandhusen/ Per Emmertz

Från: Fanny Hansen <styrelsen@strandhusen.se>  
Skickat: den 21 november 2017 09:23  
Till: styrelsen@strandhusen.se  
Ämne: Brf Strandhusen "Motion till Brf Strandhusens årsmöte 2018"

Från: Fanny Hansen <fanny.lomma@gmail.com>  
Ämne: Motion till Brf Strandhusens årsmöte 2018

Meddelande:

Önskemål att Styrelsen undersöker möjligheten för vår förening att teckna avtal om Gruppanslutning till Bredband och ev. också IP-telefoni för föreningens medlemmar! Gruppavtalen till Bredband ökar, eftersom det blir billigare, troligtvis mycket billigare för den enskilde, än de privata avtal som de flesta av oss nu har idag! Vår grannförening Reveln anslöt sig till Gruppavtal i okt. 2017 och dom bör därför kunna ge Styrelsen god information.

--

Epost-meddelandet skickades från ett kontaktformulär på Brf Strandhusen (<http://strandhusen.se/wordpress>)



## **BRF. STRANDHUSEN I LOMMA**

Svar på motion angående gruppavtal för bredband

Styrelsen bifaller motionen och kommer att ta fram underlag för att kunna fatta beslut om detta.

Lomma 2018-04-15

Brf Strandhusen / Nina Källmark