

Årsredovisning

för

BRF Strandsnäckan

769628-7726

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Strandsnäckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Umeå Hunden 9 som byggdes år 1940. Fastighetens adresser är Scharinsvägen 17 A-D. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
9 st	Bostadsrätter	500
1 st	Hysesrätt	<u>91</u>
		591

På föreningens fastighet finns 4 bilplatser under carport och ytterligare 4 bilplatser utan carport. Samtliga platser har motorvärmare.

Gemensamma utrymmen

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med EkonomiNord om ekonomisk förvaltning.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun, Västerbottens län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tog över fastigheten 2016-05-31. (irrelevant)

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Upprustning av fasaden
- Uppfräschning av balkongerna
- ~~Byggnads~~ bytte av dörrar och låssystem

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. I budgeten för 2018 ligger följande större åtgärder: En uppförskning av hyreslägenheten kommer att ske under 2018.

Planerade åtgärder finansieras med egna medel och uttag ur yttre underhållsfond.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 541 kr/m² bostadslägenhetsyta. I samband med budgetarbetet för 2018 beslutade föreningen att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2018 under 3 år. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 568 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen beslutade höja hyran för hyresrätten från och med 2018-04-01 ~~7600~~ till 7600 kr/mån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 294 810 kr. Under året har föreningen amorterat 4 269 kr.

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 11 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	377	244
Resultat efter finansiella poster	-655	-102
Soliditet (%)	60,7	62,9
Årsavgift per m ² bostadsyta	588	440

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 507 300	-101 840	7 405 460
håll		-20 570	-20 570
Belopp vid årets utgång	7 507 300	-122 410	7 384 890

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-122 410
årets förlust	-655 096
	-777 506

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

60 000
-837 506
-777 506

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		376 942	243 882
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		376 942	243 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-847 866	-205 109
Övriga externa kostnader		-34 300	-64 854
Personalkostnader		-10 513	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 015	-41 129
Summa rörelsekostnader		-962 694	-311 092
Rörelseresultat		-585 752	-67 210
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 344	-34 630
Summa finansiella poster		-69 344	-34 630
Resultat efter finansiella poster		-655 096	-101 840
Resultat före skatt		-655 096	-101 840
Årets resultat		-655 096	-101 840

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

10 338 856

10 408 871

Summa materiella anläggningstillgångar

10 338 856

10 408 871

Summa anläggningstillgångar

10 338 856

10 408 871

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 500

2 896

Övriga fordringar

97

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 548

0

Summa kortfristiga fordringar

16 145

2 896

Kassa och bank

Kassa och bank

763 624

1 354 030

Summa kassa och bank

763 624

1 354 030

Summa omsättningstillgångar

779 769

1 356 926

SUMMA TILLGÅNGAR

11 118 625

11 765 797

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 507 300	7 507 300
Fond för yttre underhåll		20 570	0
Summa bundet eget kapital		7 527 870	7 507 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-122 410	0
Årets resultat		-655 096	-101 840
Summa fritt eget kapital		-777 506	-101 840
Summa eget kapital		6 750 364	7 405 460
Långfristiga skulder			
	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 287 174	4 291 443
Summa långfristiga skulder		4 287 174	4 291 443
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 875	11 378
Skatteskulder		13 150	0
Övriga skulder		9 602	6 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 460	50 604
Summa kortfristiga skulder		81 087	68 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 118 625	11 765 797

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 450 000	
Inköp		10 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 450 000	10 450 000
Ingående avskrivningar	-41 129	
Årets avskrivningar	-70 015	-41 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 144	-41 129
Utgående redovisat värde	10 338 856	10 408 871
Taxeringsvärden byggnader	4 597 000	4 597 000
Taxeringsvärden mark	2 259 000	2 259 000
	6 856 000	6 856 000
Bokfört värde byggnader	6 890 356	6 919 242
Bokfört värde mark	3 448 500	3 448 500
	10 338 856	10 367 742

Not 3 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 256 630	4 263 795
	4 256 630	4 263 795

Not 4 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
	4 500 000	4 500 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

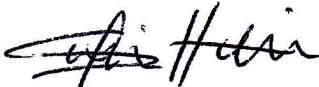
Umeå 2018-04-12



Franz Peter Michel Riestola



Martin Olof Ljungdahl Ristare



Anna Sofia Hedin



Kerstin Maja Charlotta Bergh

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-12



Jens Johan Philip Ottosson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Strandsnäckan

Org.nr 769628-7726

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strandsnäckan för räkenskapsåret 2017.

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 dessa 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

Uttalanden

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 2017 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Strandsnäckan för räkenskapsåret 2017.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå 2018-04-12

Philip Ottosson

Jens Johan Philip Ottosson
Revisor