

Styrelsen för Brf Strandängen 3 i Arlöv, Burlövs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Strandängen 3 i Arlöv förvärvade fastigheten Tågarp 20:86, Burlövs kommun, 2007-09-04. Föreningen hade för avsikt att upplåta 27 radhus med bostadsrätt på fastigheten.

Den första etappen med 21 radhus färdigställdes 2009 och resterande 6 radhus år 2010. Samtliga radhus är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 2 183 kvm och tomtytan är 7 523 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Osseen försäkringsmäklare. Styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 25 817 000 kronor, varav mark 10 827 000 kronor och byggnad 14 986 000.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under 2013 skötts av Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Ekonomisk ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 21 753 286 kr. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Föreningens fastighet har åsatts värdeår 2009 för den första etappen och värdeår 2010 för den andra etappen. Enligt nu gällande bestämmelser om kommunal fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från avgiften avseende bostäder fr o m den 1 januari 2010 för den första etappen och fr o m den 1 januari 2011 för den andra etappen. Detta gäller under fem år och därefter blir

fastigheten belagd med halv kommunal fastighetsavgift. För närvarande är avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet. Avgiften kommer årligen att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2013 38 medlemmar fördelade på 27 lägenheter. Under året har 3 överlåtelse skett.

Föreningens stadgar registrerades den 30 augusti 2007 av Bolagsverket.

Ekonomisk plan upprättades den 26 mars 2009 och har registrerats hos Bolagsverket.

Energideklaration för samtliga 7 byggnader upprättades 2012 och är godkänd och registrerad av Boverket.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2013 och påföljande styrelsekonstituering bestått av följande ledamöter:

Hans Andersson
Magnus Fohlman
Sten-Åke Jönsson
Ronny Paulsen
Grace Semjaniv

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

Under året har föreningen haft 6 styrelsemöten.


Revisor

Vald extern revisor är KPMG, Peter Cederblad.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rose-Marie Birgerud och Viveka Sigvardsdotter.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 augusti 2007. 

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	335 457
årets vinst	102 049
	437 506

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	63 000
i ny räkning överföres	374 506
	437 506

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 457 526	1 394 873
Övriga rörelseintäkter		0	15 529
Summa nettoomsättning		1 457 526	1 410 402
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll		0	-1 092
Driftskostnader	1	-453 504	-462 663
Administrationskostnader	2	-73 874	-84 658
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-527 378	-548 413
Avskrivning byggnad	3	-154 368	-150 603
Summa avskrivningar		-154 368	-150 603
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		775 780	711 386
Ränteintäkter		1 332	2 576
Räntekostnader		-674 793	-653 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270	-1 433
Summa kapitalnetto		-673 731	-652 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 049	59 227
ÅRETS RESULTAT		102 049	59 227

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	3	61 409 028	61 563 397
Mark		4 914 000	4 914 000
Summa materiella anläggningstillgångar		66 323 028	66 477 397
Summa anläggningstillgångar		66 323 028	66 477 397
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	4	5 628	5 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24 095	13 011
Avräkningskonto förvaltare		1 065 232	872 725
Summa kortfristiga fordringar		1 094 955	891 316
Summa omsättningstillgångar		1 094 955	891 316
SUMMA TILLGÅNGAR		67 417 983	67 368 713

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		44 730 000	44 730 000
Föreningens fond för yttre underhåll		181 000	118 000
Summa bundet eget kapital		44 911 000	44 848 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		335 457	339 231
Årets resultat		102 049	59 227
Summa fritt eget kapital		437 506	398 458
Summa eget kapital		45 348 506	45 246 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	21 707 587	21 757 065
Summa långfristiga skulder		21 707 587	21 757 065
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		98 207	94 428
Leverantörsskulder		35 116	32 882
Övriga skulder		10 657	10 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	217 910	226 999
Summa kortfristiga skulder		361 890	365 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 417 983	67 368 713
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		22 087 000	22 087 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att "varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar". BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Noter

1 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	34 581	54 560
Snöröjning/sandning	0	4 099
El	50 586	26 681
Uppvärmning	203 427	228 984
Sophämtning	29 900	21 554
Kabel-TV	39 688	39 688
Förbrukningsmaterial	4 161	0
Fastighetsförsäkring	10 671	9 714
Vatten- och avlopp	80 490	77 383
	453 504	462 663
2 Administrationskostnader	2013	2012
Postbefordran	2 049	1 690
Styrelsearvode	17 706	25 784
Ekonomisk förvaltning	38 126	34 250
Revisionsarvode	11 655	16 938
Bankkostnader	2 500	1 545
Övriga externa tjänster	1 838	4 451
	73 874	84 658
3 Byggnad	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 954 000	61 954 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 954 000	61 954 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-390 603	-240 000
Årets avskrivningar	-154 369	-150 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-544 972	-390 603
Utgående balans	61 409 028	61 563 397
Taxeringsvärden byggnader	14 986 000	14 986 000
Taxeringsvärden mark	10 827 000	10 827 000
	25 813 000	25 813 000
4 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	5 628	5 580 ₂

5 Förutbetalda kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Telia	3 307	3 307
Ossén	11 195	9 704
Fastum	9 593	0
	24 095	13 011

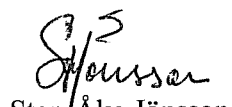
6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 730 000	118 000	339 232	59 227
Disposition av föregående års resultat:		63 000	-3 774	-59 227
Årets resultat				102 049
Belopp vid årets utgång	44 730 000	181 000	335 458	102 049


7 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank, ffdag 150424, 3,28 %	7 127 826	7 159 000
Swedbank, 2,64 %	7 380 480	7 379 000
Swedbank, 2,71%	7 297 488	7 313 493
Nästa års amorteringar	-98 207	-94 428
	21 707 587	21 757 065

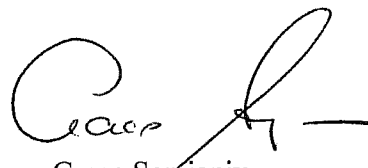
8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
El	0	4 100
Uppvärmning	31 783	39 760
Sophämtning	2 885	1 363
Revisionsarvode	14 000	16 000
Styrelsearvode	0	15 900
Räntor	52 508	53 015
Förskottsbetalade hyra/avgifter	106 734	96 861
	207 910	226 999

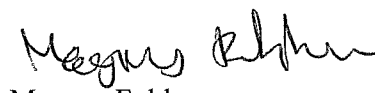
Arlöv den 28/4/2014


Hans Andersson


Sten Åke Jönsson

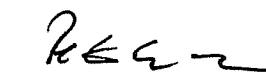

Ronny Paulsen


Grace Semjaniv


Magnus Fohlman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5-14
KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandängen 3 i Arlöv, org.nr 769614-1048

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandängen 3 i Arlöv för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Strandängen 3 i Arlövs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Strandängen 3 i Arlöv för år 2013.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 2/5 2014

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor