

Brf Strandlyckan i Karlstad
Org nr 769620-2618

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Strandslutet 4 i Karlstads kommun består av nio flerbostadshus i två våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 2 810 kvm.

Förråd och bilupställningsplats finns till samtliga bostäder. Det finns även ett miljöhus på fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fr o m 2015 görs avsättning enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda årsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Riksbyggen om fastighetsförvaltning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Parkeringsrutor målades upp vid föreningens parkering längs med Våxnäsgatan med förhoppningen att parkeringen ska nyttjas på ett så bra sätt som möjligt.

I slutet på sommaren hölls den traditionsenliga sommarfesten. Det blev en lyckad eftermiddag/kväll med tipspromenad, korvgrillning, god dryck och framför allt riktigt bra uppslutning!

Efter förfrågan från medlemmar i föreningen byttes de gamla brevlådorna ut mot nya, läsbara.

brevlådor.

Ett nytt avtal har tecknats med Riksbyggen, som med start 2016 ska sköta gräsklippningen av föreningens alla gräsytor. Föreningens medlemmar slipper därmed ta hand om gräsklippningen själva framöver.

Då ekonomin för föreningen ser väldigt bra ut beslutade föreningen att från och med januari 2016 sänka månadsavgifterna med 12%.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marcus Fridén	Ledamot	Ordförande
Matts Brolin	Ledamot	Vice ordförande
Maria Axelsson	Ledamot	
Andreas Forslund	Ledamot	
Malin Johansson	Ledamot	
Annie-Marie Jern	Suppleant	
Thomas Jägermyr	Suppleant	

Vid stämman avgick Ann-Marie Boman, Ulrica Samuelsson, Lars Nordström och Patrick Strandfast ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 12 800 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

PwC	Ordinarie
Henrik Westlund	Intern revisor
Gunilla Wahlgren	Intern revisorsuppleant

Valberedning

Sören Anderson
Mats Nyman

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-06-22.



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2015-12-31	Amortering år 2016
Swedbank Hypotek	1,41%	2019-10-25	12 625 048	256 592
Swedbank Hypotek	1,60%	2017-09-25	13 024 156	66 704
Swedbank Hypotek	1,33%	2017-12-21	13 024 156	66 704

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala skulden uppgå till 36 723 360 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänks med 12% för 2016. Genomsnittlig avgift är ca 744 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. För åren 2011-2015 betalar föreningen ingen fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

(alla belopp i tkr)		2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	kr	2 387	2 387	2 343	2 275
Resultat efter finansiella poster	kr	301	215	254	150
Balansomslutning	kr	72 972	72 913	72 872	73 238
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	46,3	45,9	45,6	45,1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	301 033
Balanserad vinst	370 433
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>671 466</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	84 000
att till yttre fond reserveras, utöver stadgeenlig reservering	116 000
att i ny räkning överförs	471 466
	<u>671 466</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

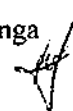
Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 386 805	2 386 680
Summa rörelseintäkter		2 386 805	2 386 680
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	3	-661 575	-584 596
Personalkostnader	4	-16 444	-8 515
Avskrivning byggnader	5	-390 000	-390 000
Summa rörelsekostnader		-1 068 019	-983 111
Resultat före finansiella poster		1 318 786	1 403 569
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 227	5
Räntekostnader för fastighetslån		-1 021 980	-1 188 741
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 017 753	-1 188 736
Resultat efter finansiella poster		301 033	214 833
Årets vinst		<u>301 033</u>	<u>214 833</u>

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	46 134 901	46 524 901
Mark	5	25 163 000	25 163 000
		<u>71 297 901</u>	<u>71 687 901</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 297 901</u>	<u>71 687 901</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		70	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 428	49 381
		<u>24 498</u>	<u>49 385</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		2 500	2 500
Bank		1 647 091	1 173 628
Summa omsättningstillgångar		<u>1 674 089</u>	<u>1 225 513</u>
Summa tillgångar		<u>72 971 990</u>	<u>72 913 414</u>

AKK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		29 637 070	29 637 070
Upplåtelseavgifter		3 119 000	3 119 000
Föreningens fond för yttre underhåll		345 000	261 000
		<u>33 101 070</u>	<u>33 017 070</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		370 433	239 600
Årets vinst		301 033	214 833
		<u>33 772 536</u>	<u>33 471 503</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		38 673 360	38 873 480
		<u>38 673 360</u>	<u>38 873 480</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 971	108 611
Övriga skulder		3 840	2 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 283	457 601
		<u>526 094</u>	<u>568 431</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>72 971 990</u>	<u>72 913 414</u>
 Ställda säkerheter		 40 024 000	 40 024 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) samt med K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 377 680	2 377 680
Hyra bilplatser	9 125	9 000
Summa	<u>2 386 805</u>	<u>2 386 680</u>

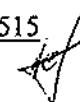


Not 3 Övriga driftskostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	31 874	-
Ventilation	30 254	18 285
El	25 266	26 133
Värme	223 907	228 095
Vatten och avlopp	75 484	73 829
Renhållning	38 058	38 214
Snöröjning	10 551	10 944
Fastighetsförsäkring	24 307	23 378
Kabel-TV	52 856	64 520
Övriga driftskostnader	49 903	39 994
Revision	9 063	10 038
Ekonomisk förvaltning	47 652	46 798
Konsultkostnader	36 875	-
Övriga administrationskostnader	5 525	4 368
Summa	<u>661 575</u>	<u>584 596</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Styrelsearvode	12 800	7 199
Sociala avgifter	3 644	1 316
Summa	<u>16 444</u>	<u>8 515</u>



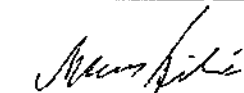
Not 5 Byggnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 711 750	72 711 750
	<u>72 711 750</u>	<u>72 711 750</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 023 849	-633 849
Årets avskrivningar	<u>-390 000</u>	<u>-390 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 413 849	-1 023 849
Utgående restvärde enligt plan	<u>71 297 901</u>	<u>71 687 901</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden för mark uppgår till	25 163 000	25 163 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 800 000	27 800 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 269 000</u>	<u>5 269 000</u>
	33 069 000	33 069 000

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2014-12-31	29 637 070	3 119 000	261 000	239 600	214 833
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	214 833	-214 833
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	84 000	-84 000	-
Årets resultat	-	-	-	-	<u>301 033</u>
Eget kapital 2015-12-31	29 637 070	3 119 000	345 000	370 433	301 033

Karlstad 2016-03-02



Marcus Fridén
Ordförande



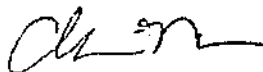
Malin Johansson
Ledamot



Andreas Forslund
Ledamot



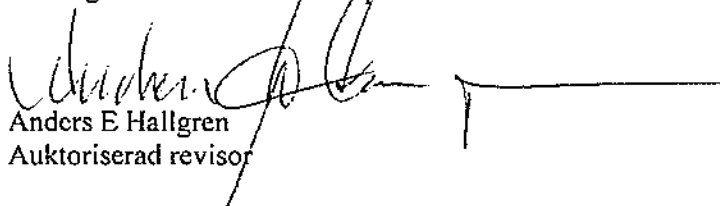
Matts Brolin
Vice ordförande



Maria Axelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-11.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandlyckan, org. nr 769620-2618

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandlyckan för år 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Bostadsrättsföreningen Strandlyckan för år 2015.

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 och föreningens stadgar.

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

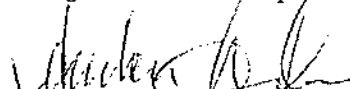
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den 11 mars 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor