

Årsredovisning för
Brf Strandparken Kungsholmen

716420-4682

Räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |
| Noter till resultaträkning | 9-10 |
| Noter till balansräkning | 11-13 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandparken Kungsholmen, 716420-4682 får härmed avge årsredovisning för 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15 hos Bolagsverket. Föreningens firma är Brf Strandparken Kungsholmen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Stig Boman
Gunnar Langestad
Hans Hegeland
Tobias Darius
Anne-Marie Eriksson
Louise Sumption

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare

Firmateckning

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

Revisor

KPMG AB
Annelie Högberg
Birgitta Johansson

Extern revisor
Föreningens internrevisor
Intern revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning: Cecilia Englund, Gunnel Fossum, Tomas Rundlöf

Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-01-18.

14 stycken protokollförda sammanträden har hållits under räkenskapsåret.

Fastigheten

Förvaltare är Valvet Förvaltning AB.

Försäkringsbolag är Moderna Försäkringar.

Föreningen innehar med tomträtt Grubbens 2 i Stockholms kommun med därpå två uppförda byggnader med 55 lägenheter och två gruppbestäder. Byggnaderna uppfördes år 1997. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övriga väsentligare avtal som föreningen har, är med Fortum som värme- och eldistributör, SUEZ (tidigare SITA) för återvinning och grovsoppantering, Hissgruppen AB för hissarna, JA Städservice för städning av gemensamma utrymmen och COM Hem för kabel-TV och Bredbandsbolaget för internet. Adress till bostadsrättsföreningen är PO Hallmansgata 5, 112 69 Stockholm.

Lägenhetsfördelning:

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |
| 0 | 14 | 15 | 14 | 8 | 4 |

Därtill kommer 54 garageplatser, bostadsytan för 55 lägenheter är 5090 kvm.
Ytan för gruppboendet om 11 lägenheter är 833 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Portarna har slipats och lackats.

Putsen på kallmurarna och väggarna vid trappan upp från gården till P O Hallmans gata har lagats och målats till en kostnad av 78 TSEK.

Cykelrummen har kompletterats med krokar där cyklar som inte används så frekvent kan hängas och därmed har golvyta frigjorts till en kostnad av 38 TSEK.

Renovering av gruppbestäderna har påbörjats med akuta åtgärder. Förhandlingar med Stockholms stad om hyra och underhållsansvar i ett förnyat kontrakt har ännu inte kunnat slutföras.

Vår förening har blivit antagen att delta i pilotprojektet Målstyrd energiförvaltning som syftar till att minska energiförbrukningen främst genom injustering av befintliga system utan stora nyinvesteringar. Projektet finansieras av bl a Energimyndigheten, Energi- och klimatrådsgivningen i Stockholmsregionen och Stockholm stad.

Avsättningarna till underhållsfonden har under räkenskapsåret varit 945 TSEK. Sammantaget har 6 371 TSEK avsatts för detta ändamål.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 82 SEK och utöver detta amorterades 500 TSEK efter verksamhetsåret.

Under året har 4 medlemsblad distribuerats till föreningens medlemmar.

5 (5) lägenheter har överlåtit under året. Vid utgången av verksamhetsåret hade föreningen 88 (86) medlemmar.

Avgälden har höjts med ca 150 000,- per år under tre år. Den sista höjningen trädde i kraft 2017-11-01 och avgälden är nu oförändrad tom 2025-10-31.

Flerårsöversikt

| | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 | 2013/2014 | 2012/2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, tkr | 5 935 | 5 932 | 5 827 | 5 826 | 5 825 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 574 | 118 | 494 | 993 | 953 |
| Soliditet, % * | 56 | 55 | 54 | 53 | 52 |
| | | | | | |
| Bostadsrättsyta | 5 089 | 5 089 | 5 089 | 5 089 | 5 089 |
| Total yta (bostäder och lokaler) | 5 923 | 5 923 | 5 923 | 5 923 | 5 923 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 742 | 742 | 742 | 742 | 741 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 8 698 | 8 714 | 9 206 | 9 402 | 9 708 |
| Fastighetens belåningsgrad, % | 23,00 | 23,00 | 31,00 | 31,00 | 32,00 |
| Taxeringsvärde, tkr | 190 000 | 190 000 | 152 200 | 152 200 | 152 200 |
| Insatser och upplåtelseavgifter, tkr | 45 582 | 45 582 | 45 582 | 45 582 | 45 582 |
| Avsätt. till fond för yttre underh./kvm tot yta | 159,55 | 132,05 | 132,05 | 132,05 | 95,56 |
| Avskrivning/kvm total yta | 207 | 207 | 207 | 57 | 56 |
| | | | | | |
| Elkostnad/kvm total yta | 36 | 37 | 35 | 37 | 40 |
| Värmekostnad/kvm total yta | 81 | 81 | 85 | 88 | 100 |
| Vattenkostnad/kvm total yta | 16 | 17 | 14 | 14 | 15 |
| Reparationer/kvm total yta | 54 | 159 | 89 | 82 | 45 |
| | | | | | |
| Total räntekostnad, tkr | 738 | 961 | 1 110 | 1 427 | 1 670 |

Bostadsrättsyta 5089. Totalyta 5923

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar



Förändring i eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse- avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans | 44 628 132 | 954 155 | 5 788 692 | 4 982 707 | 118 129 |
| Disposition årsstämmobeslut | | | | 118 129 | |
| Avsättning till underhållsfond | | | 945 000 | -945 000 | |
| Inspåråktagande av underhållsfond | | | -363 046 | 363 047 | |
| Resultatdisposition | | | | | -118 129 |
| Årets resultat | | | | | 573 519 |
| | <u>44 628 132</u> | <u>954 155</u> | <u>6 370 646</u> | <u>4 518 883</u> | <u>573 519</u> |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| Till föreningstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat | 5 100 837 |
| Årets resultat före fondavsättning | 573 519 |
| Årets fondavsättning enligt underhållsplan | -945 000 |
| Årets inspåråktagande av underhållsfond | 363 046 |
| Summa | <u>5 092 402</u> |
| Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: | |
| Att balanseras i ny räkning | <u>5 092 402</u> |

Avsättning till föreningens underhållsplan sker årligen enligt 30-årig underhållsplan.

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



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-09-01- 2017-08-31</i> | <i>2015-09-01- 2016-08-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 5 934 571 | 5 932 393 |
| Övriga rörelseintäkter | | 69 028 | - |
| Summa rörelseintäkter | | 6 003 599 | 5 932 393 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 605 277 | -1 271 769 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -1 747 665 | -2 250 196 |
| Personalkostnader | 2 | -113 930 | -105 414 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 6 | -1 225 500 | -1 225 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 692 372 | -4 852 879 |
| Rörelseresultat | | 1 311 227 | 1 079 514 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - | 110 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -737 708 | -961 495 |
| Summa finansiella poster | | -737 708 | -961 385 |
| Resultat efter finansiella poster | | 573 519 | 118 129 |
| Resultat före skatt | | 573 519 | 118 129 |
| Årets resultat | | 573 519 | 118 129 |

M/S

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-08-31</i> | <i>2016-08-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 98 947 409 | 100 172 909 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 98 947 409 | 100 172 909 |
| Summa anläggningstillgångar | | 98 947 409 | 100 172 909 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 19 279 | 19 304 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 415 879 | 435 009 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 435 158 | 454 313 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 128 820 | 1 418 536 |
| Summa kassa och bank | | 3 128 820 | 1 418 536 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 563 978 | 1 872 849 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 102 511 387 | 102 045 758 |

Handwritten signature

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 44 628 132 | 44 628 132 |
| Upplåtelseavgifter | | 954 155 | 954 155 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 370 646 | 5 788 692 |
| Summa bundet eget kapital | | 51 952 933 | 51 370 979 |
| <i>Ansamlad vinst</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 4 518 883 | 4 982 707 |
| Årets resultat | | 573 519 | 118 129 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 092 402 | 5 100 836 |
| Summa eget kapital | | 57 045 335 | 56 471 815 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 43 602 210 | 44 265 690 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 602 210 | 44 265 690 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 663 480 | 82 110 |
| Leverantörsskulder | | 369 512 | 532 281 |
| Skatteskulder | | 20 707 | 19 068 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 | 82 704 | 31 574 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 727 439 | 643 220 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 863 842 | 1 308 253 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 102 511 387 | 102 045 758 |

WBS

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2016-09-01- 2017-08-31</i> | <i>2015-09-01- 2016-08-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 573 519 | 118 129 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 1 225 500 | 1 225 500 |
| | <u>1 799 019</u> | <u>1 343 629</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 799 019 | 1 343 629 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 19 154 | -188 199 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 555 590 | -1 336 408 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 373 763 | -180 978 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring långfristiga skulder | -663 480 | -1 000 000 |
| Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner | - | -82 109 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -663 480 | -1 082 109 |
| Årets kassaflöde | 1 710 283 | -1 263 087 |
| Likvida medel vid årets början | 1 418 537 | 2 681 624 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 128 820 | 1 418 537 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som 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.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet definieras som totalt eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100år |
| -Tillkommande utgifter avseende byggnad | 20år |

Noter till resultaträkning

Not 2 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | <i>2016-09-01- 2017-08-31</i> | <i>2015-09-01- 2016-08-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löner, arvoden och andra ersättningar: | - | - |
| Arvoden | 88 000 | 80 800 |
| Internrevisor | 3 000 | 3 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 91 000 | 83 800 |
| Sociala kostnader | 22 930 | 21 614 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 113 930 | 105 414 |

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Nettoomsättning

| | 2016-09-01- 2017-08-31 | 2015-09-01- 2016-08-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 775 416 | 3 775 416 |
| Hysesintäkter, lokaler (gruppboende) | 1 213 555 | 1 219 977 |
| Hysesintäkter, p-platser och garage | 945 600 | 937 000 |
| | <u>5 934 571</u> | <u>5 932 393</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | 2016-09-01- 2017-08-31 | 2015-09-01- 2016-08-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 194 125 | 159 089 |
| Underhåll | 363 046 | 85 055 |
| Fastighetsel | 210 605 | 216 923 |
| Uppvärmning | 481 959 | 477 390 |
| Vatten och avlopp | 96 255 | 101 817 |
| Sophantering | 63 799 | 28 582 |
| Grovsopor | 39 913 | 48 604 |
| Kabel-TV/Bredband | 145 063 | 143 792 |
| Övrig drift | 10 512 | 10 517 |
| | <u>1 605 277</u> | <u>1 271 769</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2016-09-01- 2017-08-31 | 2015-09-01- 2016-08-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer | 322 050 | 941 723 |
| Försäkring och tomträttsavgäld | 802 683 | 642 438 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 212 311 | 249 369 |
| Förbrukningsinventarier | - | 23 164 |
| Administrationskostnader | 4 774 | 7 599 |
| Förvaltning | 218 832 | 228 004 |
| Revision | 37 750 | 37 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | 21 569 | 72 027 |
| Övriga externa tjänster | 116 075 | 32 022 |
| Övriga externa kostnader | 11 621 | 16 351 |
| | <u>1 747 665</u> | <u>2 250 197</u> |

Handwritten signature

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnad</i> | | |
| Anskaffningsvärde | 106 732 263 | 106 732 263 |
| | <u>106 732 263</u> | <u>106 732 263</u> |
| Ack avskrivningar byggnad enligt plan: | -6 636 453 | -5 415 772 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -1 220 681 | -1 220 681 |
| | <u>-7 857 134</u> | <u>-6 636 453</u> |
| <i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i> | | |
| Ack anskaffningsvärde | 96 375 | 96 375 |
| | <u>96 375</u> | <u>96 375</u> |
| Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan: | -19 277 | -14 458 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -4 819 | -4 819 |
| | <u>-24 096</u> | <u>-19 277</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 98 947 409 | 100 172 908 |

Taxeringsvärden

| | Bostäder | Lokaler | Summa |
|--------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Byggnad | 72 000 000 | 7 800 000 | 79 800 000 |
| Mark | 102 000 000 | 8 200 000 | 110 200 000 |
| Summa | 174 000 000 | 16 000 000 | 190 000 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkringspremie | 63 629 | 61 752 |
| Upplupen ränteintäkt | - | 68 420 |
| Förvaltararvode | 71 528 | 70 633 |
| Bredband/Kabel TV | 12 123 | 12 020 |
| Tomträttsavgäld | 268 599 | 220 251 |
| Bostadsrätterna | - | 1 933 |
| | <u>415 879</u> | <u>435 009</u> |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats | Löptid | 2017-08-31 |
|---|-----------|------------|-------------------|
| Handelsbanken | 0,35% | 2017-09-28 | 7 317 460 |
| Handelsbanken | 0,35% | 2017-09-29 | 3 438 750 |
| SEB | 1,18% | 2021-08-28 | 3 946 000 |
| Handelsbanken | 1,56% | 2020-06-30 | 7 450 000 |
| SEB | 1,02% | 2020-04-28 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 2,33% | 2023-06-30 | 7 450 000 |
| Handelsbanken | 3,16% | 2017-09-30 | 4 000 000 |
| SBAB | 3,19% | 2018-01-12 | 5 000 000 |
| | | | <u>43 602 210</u> |
| Kortfristig del av fastighetslån 16-17 | | | <u>663 480</u> |
| | | | 44 265 690 |
| Skulden som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till | | | 42 876 290 |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | <u>61 537 320</u> | <u>61 537 320</u> |
| | 61 537 320 | 61 537 320 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld | 20 200 | 20 200 |
| Personalskatt | 28 200 | - |
| Avräkning sociala avgifter | <u>34 304</u> | <u>11 374</u> |
| | 82 704 | 31 574 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-08-31 | 2016-08-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 489 284 | 499 401 |
| Upplupna räntor | 122 189 | - |
| APL Måleri | 39 750 | - |
| Värme | - | 15 792 |
| EI | - | 18 042 |
| Grovsopor | - | 3 544 |
| Städning | - | 9 106 |
| Hissgruppen | - | 19 812 |
| Styrelsearvode | 36 200 | 36 200 |
| Revisionsarvode | 38 000 | 38 000 |
| Valvet | <u>2 016</u> | <u>3 323</u> |
| | 727 439 | 643 220 |

ABS

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgiften för nästa räkenskapsår är oförändrad i budgeten.

Förenings lånekostnader har ytterligare kunnat reduceras genom att ett lån efter verksamhetsårets slut amorterats med 500 TSEK och de återstående 4 000 TSEK Placerats i ett lån till 1,12% ränta, en sänkning med 2,06%.

Föreningens fastighet är nu 20 år och flera av de tekniska systemen närmar sig sin prognostiserade livslängd. Exempel på komponenter som måst bytas ut eller helrenoveras är fläktmotor i ventilationssystemet, cirkulationspump i värmesystemet, bärlinor till hissen KHS103 och dörröppnare i POH7.

Vidare har underhållet av kodlåssystemet för våra entréportar blivit kostsamt genom upprepade service arbeten. Detta har främst berott på yttre påverkan och inte slitage men systemet är gammalt och tillgången på reservdelar kommer att försämrats. En modernisering kommer snart att bli nödvändig.

Sopkarusellerna är slitna och kommer inte att repareras p g a att det är en gammal teknik och att säckhantering inte är önskvärd av arbetsmiljöskäl. Utbyte mot containrar liknande de vi har i återvinningsrummet var planerade för POH5 och POH7 men har skjutits upp tills efterverkningarna av sommarens sopkonflikt upphört. Containrar ger lägre kostnad för tömning.

Underskrifter

Stockholm 2017-12- 11.....

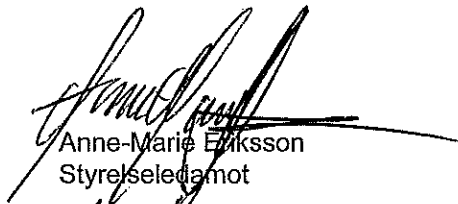


Stig Boman
Styrelseordförande



Tobias Darius
Styrelseledamot

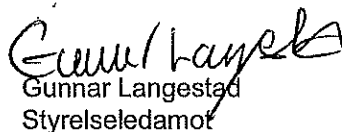
Louise Sumption
Styrelseledamot



Anne-Marie Eriksson
Styrelseledamot



Hans Hegeland
Styrelseledamot

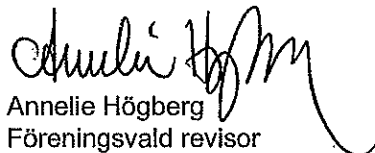


Gunnar Langestad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 december 2017.....
KPMG AB



Maria Elías
Auktoriserad revisor



Annelie Högberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandparken Kungsholmen, org. nr 716420-4682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken Kungsholmen för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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 augusti 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisionsd 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 revisionsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Strandparken Kungsholmen för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 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 fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Solna 2017-12-14

KPMG AB

María Elias
Auktoriserad revisor

Annelie Högberg
Förtroendevald revisor