

# Årsredovisning 2018/2019

## BRF MELLBYSTRANDS STRANDHOTELL 769620-6205

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-10-08.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åmot 1:112. Föreningen har 27 lägenheter om totalt 2 724 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

#### Styrelsens sammansättning

Patrik Nilsson	Ordförande
Louise Albert	Sekreterare
Jonas Kalebsson	Ledamot
Andreas Toresson	Ledamot
Marie Apoy	Ledamot
Daniel Larsson	Kassör

#### Valberedning

Valberedningen har under året varit Christina Grönsgård och Christel Bergqvist.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamötena.

#### Revisorer

Rävisor AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

*Handwritten signatures and initials:*  
AN  
JK  
W

### Utförda historiska underhåll

2016	Stämning av balkonger för att säkra infästning i fasaden.
2016	Byte av samtliga postlådor.
2016	Nyinvestering tvättmaskin i tvättstuga.
2016	Nyinvestering trädgårdsanläggning inklusive belysning.
2017	Byte av fasadplankor på Strandhotellet.
2017	Förbättring av infästning fasadskivor på samtliga hus.
2017	Asfaltering av lastplats
2017	Nyinvestering torktumlare till tvättstuga
2017	Montering staket vid lastplats
2017-2018	Byte av träfasad till underhållsfri fibercement
2018	Markisolering av kryppgrunder Björkvägen
2019	Markisolering av kryppgrunder Kustvägen

### Planerade underhåll

2019-2020	Nyinvestering entrétak till samtliga hus
2019-2021	Bättringsmålning Strandhotellet
2020-2021	Asfaltering av parkeringsplatser

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### Övrig verksamhetsinformation

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad. Via Gar-Bo har Faviol AB en byggförsäkring tecknad 2010-04-07 på summa 29.900.900:- som gäller i 10 år från färdigställandet av fastigheterna. Säkerhet för insatser lämnas av Gar-Bo på 35.765.000:-. Entreprenadssäkerhetsförsäkring har tecknats av Gar-Bo 2010-06-29. Föreningen har även en egendom- och ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar samt en separat fastighetsförsäkring för Strandhotellsbyggnaden.

Under året har 4 informationsbrev skickats till medlemmarna, dessa beskriver vad som hänt i föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningen har sedan lån på 9,5 MSEK placerat hos Handelsbanken i Värmdö med tre månader rörlig ränta. Lånen har bl.a. finansierat den investering i trädgård som avslutats under 2016 och renoveringen av fasaderna 2017-2018. De har även finansierat den VA-ombyggnad som genomförts i området under 2019 samt säkrat finansiering för det planerade underhållet framöver. Föreningen amorterar på en del av lånebeloppet. Föreningen har beslutat om en konservativ placeringspolitik av föreningens medel.

En avgiftshöjning om 14,1% genomfördes 2018-09-01 för att intäkterna ska motsvara föreningens ökade VA-kostnader. Efter höjningen fortsätter vi följa den ekonomiska plan som upprättades och godkändes under 2016. I enlighet med planen genomfördes en avgiftshöjning om 2% från 2019-09-01.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 2,5% av prisbasbeloppet.

Arvode

Föreningens styrelse har efter beslut på stämman rätt till ett belopp 3 tkr per ledamot och suppleant exkl. ev. sociala avgifter.

Revisorn ersätts i efterhand för nedlagt arbete mot räkning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	721	645	608	556	433
Resultat efter fin. poster	-623	-2 509	-1 762	-538	-331
Soliditet, %	71	71	75	77	92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-08-31
Insatser	38 750	-	-	38 750
Upplåtelseavgifter	65	-	-	65
Fond, yttre underhåll	25	-	39	64
Kapitaltillskott	1 100	-	-	1 100
Balanserat resultat	-13 519	-2 509	-39	-16 068
Årets resultat	-2 509	2 509	-623	-623
<b>Eget kapital</b>	<b>23 911</b>	<b>0</b>	<b>-623</b>	<b>23 288</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 068
Årets resultat	-623
<b>Totalt</b>	<b>-16 691</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-16 691
	<b>-16 691</b>

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

**Resultaträkning**

	Not	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		721	645
Rörelseintäkter		1	10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>722</b>	<b>656</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-495	-2 552
Övriga externa kostnader	8	-330	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373	-373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 198</b>	<b>-3 044</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-476</b>	<b>-2 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147	-133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147</b>	<b>-121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-623</b>	<b>-2 509</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-623</b>	<b>-2 509</b>

**Balansräkning**

	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	31 453	31 764
Markanläggningar	11	422	483
Maskiner och inventarier	12	10	13
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 886</b>	<b>32 259</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 886</b>	<b>32 259</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	4
Övriga fordringar	13	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63	9
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71</b>	<b>18</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		916	1 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>916</b>	<b>1 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>987</b>	<b>1 391</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 873</b>	<b>33 650</b>

**Balansräkning**

	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 915	39 915
Fond för yttre underhåll		64	25
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 979</b>	<b>39 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 068	-13 519
Årets resultat		-623	-2 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 691</b>	<b>-16 029</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 288</b>	<b>23 911</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 455	9 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 455</b>	<b>9 485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		23	38
Skatteskulder		19	130
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	88	85
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>130</b>	<b>254</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>32 873</b>	<b>33 650</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mellbystrands Strandhotell har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen har värdeår 2010 och betalar därmed halv fastighetsavgift om 4 025 SEK per småhus. Föreningen har värdeår 2010 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 689 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter, bostäder	534	465
Årsavgifter, lokaler	178	155
Övriga intäkter	10	35
<b>Summa</b>	<b>722</b>	<b>656</b>



2 17/11/19  
 12/11/19


## Underskrifter

Hellbysskand 8/11-19, 2019 - 11 - 08

Ort och datum



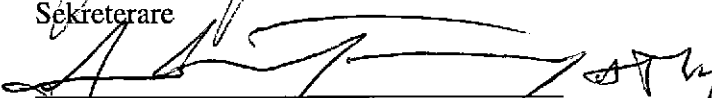
Patrik Nilsson  
Ordförande



Louise Albert  
Sekreterare



Jonas Kalebsson  
Ledamot



Andreas Toresson  
Ledamot

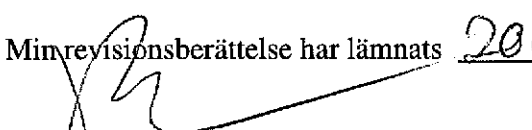


Marie Apoy  
Ledamot



Daniel Larsson  
Kassör

Minrevisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 19



Rävisor AB  
Revisor

David Walman

## Underskrifter

Las Horcias, 2019 - 11 - 05

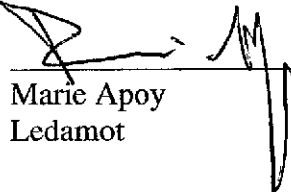
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Patrik Nilsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Louise Albert  
Sekreterare

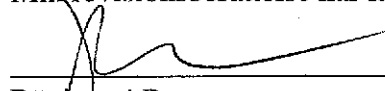
\_\_\_\_\_  
Jonas Kalebsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Andreas Toresson  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_  
Marie Apoy  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Daniel Larsson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 19

  
\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Revisor

David Widman

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell  
Organisationsnummer 769620-6205**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mellbystrands Strandhotell för år 2018/2019.

### *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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2019-06-30 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.

## **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 Mellbystrands Strandhotell för år 2018/2019.

### *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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2019-11-19



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor