

BRF Strandparken

Org nr 716414-2346

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dingersjö 54:11, 54:12, 54:13, 54:14 och 54:15 Sundsvall, bebyggdes 1972.

På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 258 lägenheter och 12 lokaler. På fastigheten finns även ett parkeringsdäck med 180 bilplatser samt 150 garageplatser i underliggande varmgarage.

Fastigheten är belägen på Tallvägen 3, 5, 7 och 9.

Lägenhetsfördelning:

51 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

62 st 3 rum och kök

88 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 20 808 m²

Total lokalyta: 843 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gästlägenheter för uthyrning till medlemmars övernattande besökare. Det finns även en motionlokal, vävstuga, bastu, snickarbod samt biljardlokal som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan för åren 2017-2021. Underhållsplanens syfte är att visa byggnadernas underhållsbehov för perioden. Underhållsplanen uppdateras årligen. Efter genomfört fönsterbyte under 2019 planeras inga större byggnadstekniska åtgärder under det närmaste året.

Utförda underhålls- och kontrollåtgärder	År
Energideklaration	2018
Byte vattenmätare	2018
Nytt styrsystem och ventilation i garaget	2018
OVK-besiktning	2016
Infodring/relining av avloppsstammar	2014-2015
Byte av frånluftsfläktar och styrinstallation för frånluftsfläktar	2011-2013
Byte undercentraler	2011-2013
Utbyte av fjärrvärmecentraler	2012
Byte av stamledningar till kök	2010
Ombyggnad för gemensam elmätning	2006
ombyggnation av motorvärmare till tid- och temperaturstyrning	2005

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten styrs till stora delar av den reviderade underhålls-planen för 2018. Här redovisar vi de större och viktigaste händelserna under 2018

Energifrågor

Energibesiktning är genomförd i februari. Resultatet visade på mycket bra värden. Samtliga våra bostadshus hamnade i energi-klass C. Vilket motsvarar de krav som man ställde i nyproduktion på hus som påbörjade att byggas i mars 2015.

Allmänna balkonger

Balkonger på Tallvägen 7 o 9 har tagits bort efter rekommendationer av WSP som kontrollerat balkongernas hållfasthet.

Fönsterbyten

Fönsterbyten påbörjades i början av juni, efter genomförd upp-handling. Det var PEAB som fick entreprenaden. Deras anbud låg på ca 17 miljoner, två miljoner lägre än övriga anbudsgivare. Föreningen har anlitat CASTOR med projektledningskompetens samt en särskild besiktningsman för besiktning av utförda fönsterbyten.

Det har varit en hel del diskussioner om åtaganden och av arbetenas utförande vid byggmöten med entreprenören PEAB. Det finns en rad frågeställningar och krav som kommer att behandlas i slutskedet av entreprenaden.

Fönsterbytena har försenats beroende på en omfattande brand i hus 7. Arbeten med montering av nya fönster i hus 7 kommer att påbörjas under senare delen av maj.

Branden

Branden startade på förmiddagen 2 oktober kl .10.30 på taket i samband med några mindre takarbeten. Det tog ca 15 min att få ut alla boende med bland annat hjälp av de som arbetade med fönsterbyten.

Under de två första dagarna var det räddningstjänsten som ansvarade för olika insatser. Sedan gick ansvaret över till OCAB med fullt ansvar för sanering.

Arbeten som utförts kan sammanfattas på följande sätt.

Myndighetsfrågor

- WSP utfört kontroll av takbjälklag
- OCAB huvudansvarig för saneringsentreprenaden samt inventering på skador på byggnaden och lösöret i lägenheterna.
- Fasad och byggritningar, konstruktionsritningar över nytt tak och ventilationsritningar har inlämnats till kommunens bygglövsavd.
- WSP har också tittat på och bedömt en spricka i en bärande mellanvägg.

I slutet av oktober övergick saneringsentreprenaden till en bygg-entreprenad med Mikaelssons Bygg som ansvarig.

I arbetet har styrelsen haft full insyn. Det bör i detta sammanhang betonas vikten av Brf Strandparken har en vaktmästare och vicevärd som har en lång erfarenhet och värdefulla kunskaper om våra byggnader. Något som varit värdefullt för Brf Strandparken men som också uppskattats av räddningstjänsten, länsförsäkringar och alla de entreprenörer som varit inblandade i åt-gärder efter branden. Olika arbetsinsatser efter branden kommer att pågå en bra bit in på 2019.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 20 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Stig Johansson	Ordförande
	Jan Lindkvist	Vice ordförande
	Helena Brus	Sekreterare
	Agneta Gustafsson	Ledamot
	Bengt-Arne Sjöberg	Ledamot
	Annika Sundling	Ledamot
	Karin Backlund	Ledamot
Valberedning	Björn Jonsson	Sammankallande
	Greger Bylund	
	Birgit Alsén	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-01-10.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	16 734	16 686	16 684	16 671	16 658
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 976	-202	3 422	349	194
Kassalikviditet	%	140	290	296	228	204
Soliditet	%	13	14	15	12	12
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	715	715	713	713	713
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	106	100	105	103	113
Elkostnad per kvm totalyta	kr	69	62	66	66	65
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	41	47	47	46	47
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	4 596	4 642	4 688	4 734	4 780
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,4	2,8	3,0	3,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	7 170 050	10 258 362	588 903	-201 888	17 815 427
Avsättning till underhållsfond		214 293	-214 293	-	-
Anspråktagande av underhållsfond		-450 000	450 000	-	-
Balansering av föregående års resultat			-201 888	201 888	-
Årets resultat				-1 976 254	-1 976 254
Belopp vid årets utgång	7 170 050	10 022 655	622 722	-1 976 254	15 839 173

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	622 722
Årets resultat	-1 976 254
kronor	-1 353 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	214 293
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-2 200 000
Balanseras i ny räkning	632 175
kronor	-1 353 532

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
Nettoomsättning	2	16 734 243	16 686 428
Övriga rörelseintäkter		900	6 540
Summa rörelseintäkter		16 735 143	16 692 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 757 925	-11 601 020
Övriga externa kostnader		-483 532	-478 000
Personalkostnader	4	-1 142 755	-1 056 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 311 276	-1 311 279
Summa rörelsekostnader		-16 695 488	-14 446 429
Rörelseresultat		39 655	2 246 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 015 909	-2 448 474
Summa finansiella poster		-2 015 909	-2 448 427
Resultat efter finansiella poster		-1 976 254	-201 888
Årets resultat		-1 976 254	-201 888

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	105 120 005	106 431 281
Pågående arbeten	7	6 236 569	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 356 574	106 431 281
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	6 002	6 002
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 002	6 002
Summa anläggningstillgångar		111 362 576	106 437 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		814	2 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 184	261 228
Summa kortfristiga fordringar		275 998	263 931
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	8 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	8 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 225 297	8 349 738
Summa kassa och bank		2 225 297	8 349 738
Summa omsättningstillgångar		10 501 295	16 613 669
Summa tillgångar		121 863 871	123 050 952

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		10 022 655	10 258 362
Summa bundet eget kapital		17 192 705	17 428 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		622 722	588 902
Årets resultat		-1 976 254	-201 888
Summa fritt eget kapital		-1 353 532	387 014
Summa eget kapital		15 839 173	17 815 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	98 500 000	99 500 000
Summa långfristiga skulder		98 500 000	99 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		2 796 769	714 513
Skatteskulder		19 520	71 392
Övriga skulder	12	1 309 813	1 511 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 398 596	2 438 237
Summa kortfristiga skulder		7 524 698	5 735 526
Summa eget kapital och skulder		121 863 871	123 050 952

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 976 254	-201 888
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 311 276	1 311 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-664 978	1 109 391
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 067	-254
Förändring av leverantörsskulder	2 082 256	62 524
Förändring av kortfristiga skulder	-293 083	58 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 112 128	1 230 455
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-6 236 569	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 236 569	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-6 124 441	230 455
Likvida medel vid årets början	8 349 738	8 119 283
Likvida medel vid årets slut	2 225 297	8 349 738

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 83 951 013 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fond för inre underhåll

Avsättning till medlemmarnas underhållsfond görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	14 873 996	14 870 301
Hysesintäkter	1 231 851	1 253 315
Debiterade elkostnader	605 036	662 544
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 361	40 268
Avsättning fond för lägenhetsunderhåll	0	-140 000
Summa	16 734 244	16 686 428

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	889 073	927 432
Periodiskt underhåll	6 839 323	4 771 489
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	337 458	360 194
Larmtjänst	9 752	9 752
Uppvärmningskostnad	2 301 741	2 157 134
Rengöring ventilation, brandskydd	0	101 240
Vatten- och avloppsavgifter	885 482	1 012 797
Elavgifter	1 490 212	1 336 561
Renhållning	330 083	317 251
Snöröjning	12 297	7 109
Förbrukningsinventarier/materiel	126 131	66 498
Fastighetsförsäkringar	128 101	124 174
Kabel-tv och bredbandsavgift	171 364	172 480
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	236 910	236 910
Summa	13 757 927	11 601 021

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	63 800	61 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	645 340	584 342
Moms fastighetsskötsel	190 986	185 095
Sociala avgifter enligt lag och avtal	242 629	225 693
Summa	1 142 755	1 056 130

Föreningen har haft två anställda under året. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 127 924	131 127 924
Utgående anskaffningsvärde	131 127 924	131 127 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 696 643	-23 385 364
Årets avskrivning	-1 311 276	-1 311 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 007 919	-24 696 643
Summa bokfört värde	105 120 005	106 431 281
Taxeringsvärde byggnader	61 896 000	61 896 000
Taxeringsvärde mark	9 535 000	9 535 000
	71 431 000	71 431 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	68 200 000	68 200 000
Lokaler	3 231 000	3 231 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	114 431 000	114 431 000

Not 7 Pågående arbeten

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader (fönsterbyte)	12 473 138	0
Under året genomförda omfördelningar (lfönsterbyte)	-6 236 569	0
Summa	6 236 569	0

Not 8 Bostadsrätt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 232	1	1
Lägenhet 244	1	1
Summa	6 002	6 002

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Handelsbanken Fonder		
Räntestrategi Cri A1 (marknadsvärde 3 195 000 kr)	3 200 000	3 200 000
Korträntefond Cri A1 (marknadsvärde 3 221 651 kr)	3 200 000	3 200 000
Multi Asset 25 (marknadsvärde 1 793 056 kr)	1 600 000	1 600 000
Summa	8 000 000	8 000 000

Not 10 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	24 007	4 594
Nordea	91 919	20 558
Handelsbanken	2 109 371	8 324 586
Summa	2 225 297	8 349 738

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,63%		25 000 000	2020-04-30
Stadshypotek	1,52%	312 500	23 281 250	2021-09-30
Stadshypotek	1,71%	312 500	23 281 250	2022-09-30
Stadshypotek	1,64%	375 000	27 937 500	
Summa fastighetslån		1 000 000	99 500 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-1 000 000	
Summa långfristig del			98 500 000	

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	15 725	13 980
Sociala avgifter	16 469	14 626
Moms fastighetsskötsel	190 986	185 095
Fond för lägenhetsunderhåll	1 069 199	1 286 843
Övriga kortfristiga skulder	17 434	10 840
Summa	1 309 813	1 511 384

Sundsvall 2019-

Stig Johansson

Jan Lindkvist

Helena Brus

Agneta Gustafsson

Bengt-Arne Sjöberg

Annika Sundling

Karin Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor