

BRF Strandparken

Org nr 716414-2346

Årsredovisning 2020

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter

Sida

2
8
9
11
12

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 175 bilplatser samt 152 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 motionslokal, 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.

Balkonger som tillhör lägenheter besiktigades 2019 och stickprov görs var femte år.

Utförda underhålls- och kontrollåtgärder	År
Hissbyte 7A & 7B	2020
Ny papp på taken	2020
OVK	2020
LED-Lampor bytt i samtliga armaturer inomhus	2019
Byte av fönster och balkongdörrar	2018-2019
Energideklaration	2018
Byte vattenmätare	2018
Nytt styrsystem och ventilation i garaget	2018
Renovering av P-däcket	2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 underhållsplanen för 2020. Här redovisar vi de större och viktigaste händelserna under 2020.

Föreningen har under året upplåtit en lägenhet som tidigare nyttjats som gästlägenhet.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Ny takpapp

Ny takpapp har lagts på hus 3,5 och 9. Hus 7 fick ny papp 2019 efter branden 2018.

Byte av hissar

Våra hissar har varit i bruk i ca 40 år. Under de senaste åren har vi haft regelbundna driftstörningar. Underhålls- och driftkostnaderna har också ökat de senaste åren. Styrelsen beslutade under våren att det skulle göras en upphandling av nya hissar. MIDROC fick uppdraget att installera nya hissar till en kostnad av ca 16 miljoner. Nya hissar monteras i följande turordning, hus 7 2020, hus 3 och 5 2021 samt hus 9 2022.

Besiktning av badrum

Föreningen anlät OCAB för att besiktiga föreningens samtliga badrum. Detta med anledning av att vårt försäkringsbolag meddelat att försäkringen inte gäller om ytskiktet är från 1990-talet. Den tekniska livslängden på ytskikt i badrum varierar, men bedöms generellt ligga på 20 år. Information om resultatet och ansvarsfrågor kommer att skickas till våra boenden under januari/februari 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 342 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 343 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Stig Johansson	Ordförande
	Jan Lindkvist	Vice ordförande
	Helena Brus	Sekreterare
	Bengt-Arne Sjöberg	Ledamot
	Tommy Westin	Ledamot
	Annika Sundling	Ledamot
Valberedning	Karin Backlund	Ledamot
	Björn Jonsson	Sammanställande
	Greger Bylund	
	Birgit Alsen	

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	16 878	16 773	16 734	16 686	16 684
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 086	1 422	-1 976	-202	3 422
Kassalikviditet	%	115	127	140	290	296
Soliditet	%	15	14	13	14	15
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm						
boyta	kr	730	715	715	715	713
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	88	101	106	100	105
Elkostnad per kvm totalyta	kr	54	71	69	62	66
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	44	38	41	47	47
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	4 497	4 549	4 596	4 642	4 688
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	1,6	2,0	2,4	2,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	7 170 050	8 036 948	632 175	1 421 868	17 261 041
Avsättning till					
underhållsfond		236 751	-236 751	-	-
lanspråktagande av					
underhållsfond		500 000	-500 000	-	-
Balansering av					
föregående års resultat			1 421 868	-1 421 868	-
Årets resultat				1 086 192	1 086 192
Belopp vid årets utgång	7 170 050	8 773 699	1 317 292	1 086 192	18 347 233

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 317 292
Årets resultat	1 086 192
kronor	2 403 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	236 751
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	600 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 566 733
kronor	2 403 484

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

Resultaträkning	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	16 878 106	16 772 821
Övriga rörelseintäkter		441 741	267 386
Summa rörelseintäkter		17 319 847	17 040 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 400 541	-10 865 224
Övriga externa kostnader		-562 470	-516 953
Personalkostnader	4	-1 131 501	-1 443 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 600 330	-1 311 276
Summa rörelsekostnader		-14 694 842	-14 137 040
Rörelseresultat		2 625 005	2 903 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	129 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 538 813	-1 611 209
Summa finansiella poster		-1 538 813	-1 481 299
Resultat efter finansiella poster		1 086 192	1 421 868
Årets resultat		1 086 192	1 421 868

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	113 288 140	103 808 729
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	364 835	9 172 091
Summa materiella anläggningstillgångar		113 652 975	112 980 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	6 001	6 002
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 001	6 002
Summa anläggningstillgångar		113 658 976	112 986 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 419	6 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294 113	283 450
Summa kortfristiga fordringar		312 532	290 407
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 128 290	2 128 290
Summa kortfristiga placeringar		2 128 290	2 128 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 820 445	6 000 558
Summa kassa och bank		3 820 445	6 000 558
Summa omsättningstillgångar		6 261 267	8 419 255
Summa tillgångar		119 920 243	121 406 077

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		8 773 699	8 036 948
Summa bundet eget kapital		15 943 749	15 206 998
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 317 291	632 175
Årets resultat		1 086 192	1 421 868
Summa frött eget kapital		2 403 483	2 054 043
Summa eget kapital		18 347 232	17 261 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	96 125 000	97 500 000
Summa långfristiga skulder		96 125 000	97 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	1 250 000	1 000 000
Leverantörsskulder		523 896	1 951 035
Skatteskulder		22 557	22 756
Övriga skulder	12	1 097 718	1 198 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 553 840	2 472 352
Summa kortfristiga skulder		5 448 011	6 645 036
Summa eget kapital och skulder		119 920 243	121 406 077

Kassaflödesanalys

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 086 192	1 421 868
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 600 330	1 311 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 686 522	2 733 144
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-22 125	5 857 301
Förändring av leverantörsskulder	-1 427 139	-845 734
Förändring av kortfristiga skulder	-19 886	-33 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 217 372	7 710 783
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 272 486	-2 935 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 272 486	-2 935 522
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-1 125 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 125 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-2 180 114	3 775 261
Likvida medel vid årets början	6 000 558	2 225 297
Likvida medel vid årets slut	3 820 444	6 000 558

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 kvadraträtter.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter bostadsrätter	15 186 210	14 873 996
Hysesintäkter	1 206 347	1 241 321
Debiterade elkostnader	456 347	626 917
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 203	30 587
Summa	16 878 107	16 772 821

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	729 085	1 755 478
Periodiskt underhåll	4 961 759	3 082 428
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	402 700	337 551
Larmtjänst	9 752	9 752
Uppvärmningskostnad	1 913 403	2 178 779
Rengöring ventilation, brandskydd	53 156	66 375
Vatten- och avloppsavgifter	951 779	828 940
Elavgifter	1 159 673	1 529 880
Renhållning	505 362	374 125
Snöröjning	0	15 808
Förbrukningsinventarier/materiel	116 242	114 738
Fastighetsförsäkringar	165 687	131 787
Kabel-tv och bredbandsavgift	171 973	179 613
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	259 970	259 970
Summa	11 400 541	10 865 224

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	89 400	80 300
Löner och ersättningar till övriga anställda	629 286	804 724
Moms fastighetsskötsel	210 075	240 266
Sociala avgifter enligt lag och avtal	202 740	318 297
Summa	1 131 501	1 443 587

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 127 924	131 127 924
Årets anskaffningar	11 079 742	0
Utgående anskaffningsvärde	142 207 666	131 127 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 319 195	-26 007 919
Årets avskrivning	-1 600 330	-1 311 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 919 525	-27 319 195
Summa bokfört värde	113 288 141	103 808 729
Taxeringsvärde byggnader	66 848 000	66 848 000
Taxeringsvärde mark	12 069 000	12 069 000
	78 917 000	78 917 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	75 600 000	75 600 000
Lokaler	3 317 000	3 317 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	123 931 000	114 431 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningsstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	9 172 091	6 236 569
Under året nedlagda kostnader	2 272 487	5 871 044
Omklassificering	-11 079 743	-2 935 522
Summa	364 835	9 172 091

Not 8 Bostadsrätt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lägenhet 248		
Lägenhet 232	6 000	6 000
Lägenhet 244 (såld 2020-06-09)	1	1
	0	1
Summa	6 001	6 002

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Handelsbanken Fonder		
Korträntefond Cri A1 (marknadsvärde 1 428 348,12kr)	1 408 338	1 408 338
Multi Asset 25 (marknadsvärde 883 642,78kr)	719 952	719 952
Summa	2 128 290	2 128 290

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kassa	16 970	30 300
Nordea	89 677	83 913
Handelsbanken	3 713 798	5 886 345
Summa	3 820 445	6 000 558

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,31%	250 000	24 875 000	2025-04-30
Stadshypotek	1,52%	312 500	22 656 250	2021-09-30
Stadshypotek	1,71%	312 500	22 656 250	2022-09-30
Stadshypotek	1,64%	375 000	27 187 500	2023-09-30
Summa fastighetslån		1 250 000	97 375 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

-1 250 000

Summa långfristig del

96 125 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 91 125 000kr

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	24 075	20 627
Sociala avgifter	20 867	21 603
Moms fastighetsskötsel	210 075	240 266
Fond för lägenhetsunderhåll	826 510	905 558
Övriga kortfristiga skulder	10 840	10 840
Oidentifierade inbetalningar	5 351	0
Summa	1 097 718	1 198 894

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter balansdagen beviljats ett bidrag om 200 000kr per installerad hiss.

Sundsvall 2021-04-21



Stig Johansson



Jan Lindkvist



Helena Brus



Bengt-Arne Sjöberg



Tommy Westin



Annika Sundling



Karin Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor