

**BRF Strandparken**  
**Org nr 716414-2346**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2011**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### 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 259 lägenheter och 12 lokaler. Fastigheten är belägen på Tallvägen 3, 5, 7 och 9.

Total bostadsyta: 20 808 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 843 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos Gjensidige, i försäkringen har tilläggsförsäkring för bostadsrätter ingått. För år 2012 är motsvarande försäkring tecknad hos Trygg Hansa även här ingår tilläggsförsäkringen för bostadsrätter.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2011-05-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Göran Bylund Kjell Ericsson Birgit Alsén Jarl Widenius Sten-Eric Forslund Åsa Lindenbaum Ejnar Ekholm	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Valberedning	Birgitta Pettersson Per-Erik Hånell Dieter Flach	Sammanställande  (Avliden i april 2012)
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-05-12.

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	188	136	154	170	140
Årsavgift bostäder per kvm	kr	684	684	688	691	691
Driftkostnader per kvm	kr	342	345	328	326	321
Fastighetslån per kvm	kr	4 997	5 046	5 094	5 142	5 191
Genomsnittlig skuldränta	%	4,7	4,6	4,7	5,1	5,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Fastighetsförvaltning

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

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 27 överlåtelser skett.

Större underhållskostnader har under året varit:

Byte av balkongdörrar	100 100 kronor
Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner	108 843 "
Byte av frånluftsfläkt och styrinstallation för frånluftsfläkt	470 331 "
Reparation av hissar	71 006 "

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	8 687
Årets resultat	772 184
	<hr/>
	kronor
	<u>780 871</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 400 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-630 000
i ny räkning överförs	10 871
	<hr/>
	kronor
	<u>780 871</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande räkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>16 299 582</b>	<b>16 274 431</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-1 619 353	-3 509 906
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-264 632	-264 640
Driftkostnader inklusive förvaltnings och externa kostnader	4	-7 402 720	-7 470 003
Avskrivningar		-1 315 103	-1 421 798
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 697 774</b>	<b>3 608 084</b>
Ränteintäkter		160 417	85 645
Räntekostnader	5	-5 086 007	-5 013 118
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>772 184</b>	<b>-1 319 389</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>772 184</u></b>	<b><u>-1 319 389</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 400 000	-1 000 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		630 000	2 320 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b><u>2 184</u></b>	<b><u>611</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 246 397	115 531 397
Maskiner och inventarier	7	49 275	79 378
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätt	8	30 502	30 502
Långfristiga fordringar	9	0	2 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 326 174</b>	<b>117 641 277</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 957	45 525
Kundfordringar		0	8 110
Övriga kortfristiga fordringar	10	123 201	54 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 248	112 414
		<b>205 406</b>	<b>220 185</b>
Kassa och bankmedel	12	10 646 820	7 555 468
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 852 226</b>	<b>7 775 653</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>125 178 400</b>	<b>125 416 930</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 170 050	7 170 050
Fastighetens underhållsfond		4 316 362	5 636 362
		<b>11 486 412</b>	<b>12 806 412</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 687	8 076
Årets resultat		772 184	-1 319 389
		<b>780 871</b>	<b>-1 311 313</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 267 283</b>	<b>11 495 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	107 145 974	108 195 974
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder		174 134	616 287
Medlemmarnas underhållsfond	15	1 235 910	1 182 682
Övriga kortfristiga skulder	16	286 265	144 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 018 834	2 732 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 765 143</b>	<b>5 725 857</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>125 178 400</b>	<b>125 416 930</b>
Ställda säkerheter	18	123 931 000	123 931 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde samt övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier	5 år
Byggnader	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### 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 räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 84 005 112 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.

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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 Föreningens intäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostadsrätter	14 229 071	14 226 642
Hysesintäkter	1 263 509	1 265 306
Debiterade elkostnader	713 805	742 499
Försäkringsersättningar	43 726	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	49 470	39 984
<b>Summa</b>	<b>16 299 581</b>	<b>16 274 431</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	122 692	102 853
Målningsarbeten	12 989	20 440
Hissar	169 347	233 034
Elinstallationer	91 379	91 440
Tvättutrustning	42 996	34 986
Värmeinstallationer	11 623	34 530
Ventilations- och sanitetskostnad	96 969	131 224
Maskiner	4 055	22 315
Trädgårdsanläggning	26 341	26 067
Försäkringsskador	38 881	21 127
	<u>617 272</u>	<u>718 016</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	134 054	59 404
Målningsarbete	15 500	84 063
Hissar	71 006	0
Elinstallationer	62 347	28 021
Tvättutrustning	108 843	78 686
Värmeinstallationer	0	15 866
Ventilation och sanitet	470 331	2 377 196
Maskiner	0	4 280
Trädgårdsarbeten	0	4 375
	<u>862 081</u>	<u>2 651 891</u>
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	<u>140 000</u>	<u>140 000</u>
<b>Summa</b>	<b>1 619 353</b>	<b>3 509 907</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	254 026	273 250
Larmtjänst	55 788	50 108
Uppvärmningskostnad	2 390 296	2 539 794
Vatten- och avloppsavgifter	955 644	946 993
Elavgifter	1 699 166	1 654 293
Renhållning	282 296	362 027
Snöröjning	6 928	14 879
Förbrukningsinventarier/materiel	30 052	36 630
Fastighetsförsäkringar	94 977	90 570
Kabel-tv och bredbandsavgift	279 708	251 215
Förvaltnings- och externa kostnader	417 675	373 005
Styrelse- och mötesarvoden	69 100	69 400
Löner och kostnadsersättningar	715 935	667 487
Sociala avgifter	151 130	140 351
<b>Summa</b>	<b>7 402 721</b>	<b>7 470 002</b>

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

**Not 5 Räntekostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader	5 086 007	5 013 118
<b>Summa</b>	<b>5 086 007</b>	<b>5 013 118</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 127 924	131 127 924
Utgående anskaffningsvärde	131 127 924	131 127 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 596 528	-14 311 528
Årets avskrivning	-1 285 000	-1 285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 881 528	-15 596 528
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>114 246 396</b>	<b>115 531 396</b>
Taxeringsvärde byggnader	53 929 000	53 929 000
Taxeringsvärde mark	7 335 000	7 335 000
	61 264 000	61 264 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	3 264 000	3 264 000



**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Anskaffningsvärde inventarier	1 074 043	1 074 043
Ackumulerad avskrivning	-1 024 768	-994 665
<b>Summa</b>	<b>49 275</b>	<b>79 378</b>

**Not 8 Bostadsrätt**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 230	15 000	15 000
Lägenhet 54	9 500	9 500
Lägenhet 232	1	1
Lägenhet 244	1	1
<b>Summa</b>	<b>30 502</b>	<b>30 502</b>

**Not 9 Långfristiga fordringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Handelsbanken bunden lång placering	0	2 000 000

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fordran på anställd (fast kassa)	1 009	6 881
Skattekonto	12 750	15 064
Skattefordringar	109 443	32 192
<b>Summa</b>	<u>123 202</u>	<u>54 137</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Il recycling	5 029	0
Telia	2 839	0
Sappa	24 323	0
Upplupen ränta	0	43 750
AB Svensk programagentur	0	54 393
Securitas Bevaknings AB	11 318	10 628
Canon	739	1 074
Parkera	0	2 569
<b>Summa</b>	<u>44 248</u>	<u>112 414</u>

**Not 12 Kassa och bankmedel**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Nordea	61 261	97 142
Handelsbanken	10 585 559	7 458 326
<b>Summa</b>	<u>10 646 820</u>	<u>7 555 468</u>

**Not 13 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-01-01	7 170 050	5 636 362	8 076	-1 319 389	11 495 099
Avsättning till underhållsfond		1 000 000			1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 320 000			-2 320 000
Balansering av föregående års resultat			611	1 319 389	1 320 000
Årets resultat				772 184	772 184
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<u>7 170 050</u>	<u>4 316 362</u>	<u>8 687</u>	<u>772 184</u>	<u>12 267 283</u>

**Not 14 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	4,90 %		80 000 000	13-04-30
Handelsbanken	3,73 %		20 000 000	15-04-30
Handelsbanken	4,80 %	1 050 000	3 195 974	rörligt
Handelsbanken	3,67 %		5 000 000	14-05-28
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>1 050 000</b>	<b>108 195 974</b>	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-1 050 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>107 145 974</b>	

**Not 15 Medlemmarnas underhållsfond**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	1 182 683	1 138 798
Avsättning till underhållsfond	140 000	140 000
Uttag ur underhållsfond	-86 772	-96 115
<b>Summa</b>	<b>1 235 911</b>	<b>1 182 683</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Personalskatt	20 786	11 406
Moms fastighetsskötsel	265 479	133 079
<b>Summa</b>	<b>286 265</b>	<b>144 485</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	1 661 666	1 448 036
Deponerade hyror	11 178	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 345 990	1 284 367
<b>Summa</b>	<b>3 018 834</b>	<b>2 732 403</b>

*aw*

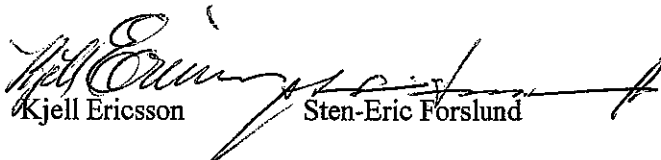
**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	80 783 000	80 783 000
Handesbanken	43 148 000	43 148 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>123 931 000</b>	<b>123 931 000</b>

Sundsvall 2012-05-02

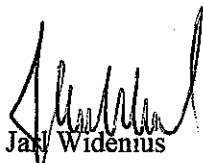


Göran Bylund



Kjell Ericsson

Sten-Eric Forslund



Jan Widénus



Åsa Lindenbaum

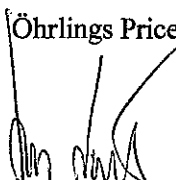
Birgit Alsén



Einar Ekholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandparken org nr 716414-2346

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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 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 vi 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.

Sundsvall den 4 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö

Auktoriserad revisor