

BRF Strandparken
Org nr 716414-2346

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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

Total bostadsyta: 20 808 m²

Total lokalyta: 843 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för alla bostadsrätter.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Göran Bylund	Ordförande
	Kjell Ericsson	Ledamot
	Birgit Alsén	Ledamot
	Jarl Widenius	Ledamot
	Sten-Eric Forslund	Ledamot
	Alf Nordström	Ledamot
	Ove Vikström	Ledamot
Valberedning	Birgitta Pettersson	Sammanställande
	Per-Erik Hånell	
	Arne Bufvers	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2013-05-23.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	163	188	136	154	170
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	697	684	684	688	691
Driftskostnader per kvm	kr	361	342	345	328	326
Fastighetslån per kvm	kr	4 856	4 997	5 046	5 094	5 142
Genomsnittlig skuldränta	%	4,5	4,7	4,6	4,7	5,1

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 30 överlåtelser skett.

Större underhållskostnader har under året varit:

Utbyte av fjärrvärmecentraler	448 000 kronor
Byte av frånluftsfläkt och styrinstallation för frånluftsfläkt samt installation av undercentraler	809 679 "
Montering av balkongplåtar och fågelskydd på lyktstolpar	177 400 "
Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner	73 937 "
Underhåll av hissar	105 436 "

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	10 871
Årets resultat	252 599
	<hr/>
kronor	263 470

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	-1 150 000
i ny räkning överförs	13 470
	<hr/>
kronor	263 470

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	16 601 993	16 299 582
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-2 212 472	-1 619 353
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-264 639	-264 632
Driftskostnader inklusive förvaltnings och externa kostnader	4	-7 824 417	-7 402 720
Avskrivningar		-1 314 704	-1 315 103
Rörelseresultat		4 985 761	5 697 774
Ränteintäkter		114 798	160 417
Räntekostnader		-4 847 960	-5 086 007
Resultat efter finansiella poster		252 599	772 184
Årets vinst		252 599	772 184
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-1 400 000	-1 400 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 150 000	630 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		2 599	2 184

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	112 961 397	114 246 397
Maskiner och inventarier	6	23 034	49 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	30 502	30 502
Summa anläggningstillgångar		113 014 933	114 326 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 162	37 957
Kundfordringar		1 506	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	243 054	123 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	220 980	44 248
		481 702	205 406
Kassa och bankmedel	10	9 216 619	10 646 820
Summa omsättningstillgångar		9 698 321	10 852 226
Summa tillgångar		122 713 254	125 178 400
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 170 050	7 170 050
Fastighetens underhållsfond		5 086 362	4 316 362
		12 256 412	11 486 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 871	8 687
Årets vinst		252 599	772 184
		263 470	780 871
Summa eget kapital		12 519 882	12 267 283
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	104 250 000	107 145 974
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	895 974	1 050 000
Leverantörsskulder		1 420 083	174 134
Medlemmarnas underhållsfond	13	1 243 614	1 235 910
Övriga kortfristiga skulder	14	281 009	286 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 102 692	3 018 834
Summa kortfristiga skulder		5 943 372	5 765 143
Summa eget kapital och skulder		122 713 254	125 178 400
Ställda säkerheter	16	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 ränteintäkter 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.

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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	14 512 176	14 229 071
Hysesintäkter	1 294 541	1 263 509
Debiterade elkostnader	740 732	713 805
Försäkringsersättningar	0	43 726
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	54 544	49 470
Summa	16 601 993	16 299 581

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	64 750	122 692
Målningsarbeten	7 979	12 989
Hissar	117 805	169 347
Elinstallationer	27 797	91 379
Tvättutrustning	9 681	42 996
Värmeinstallationer	36 931	11 623
Ventilations- och sanitetskostnad	87 170	96 969
Maskiner	4 574	4 055
Trädgårdsanläggning	25 593	26 341
Försäkringsskador	0	38 881
	<hr/> 382 280	<hr/> 617 272
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	177 400	134 054
Målningsarbete	0	15 500
Hissar	105 436	71 006
Elinstallationer	52 910	62 347
Tvättutrustning	73 937	108 843
Värmeinstallationer	704 500	0
Ventilation och sanitet	553 179	470 331
Trädgårdsarbeten	22 830	0
	<hr/> 1 690 192	<hr/> 862 081
<u>Avsatt till medlemmarnas underhållsfond</u>	140 000	140 000
Summa	2 212 472	1 619 353

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	266 540	254 026
Larmtjänst	57 967	55 788
Uppvärmningskostnad	2 617 332	2 390 296
Vatten- och avloppsavgifter	1 183 671	955 644
Elavgifter	1 641 413	1 699 166
Renhållning	283 001	282 296
Snöröjning	14 897	6 928
Förbrukningsinventarier/materiel	37 406	30 052
Fastighetsförsäkringar	106 267	94 977
Kabel-tv och bredbandsavgift	291 987	279 708
Förvaltnings- och externa kostnader	430 528	417 675
Styrelse- och mötesarvoden	71 000	69 100
Löner och kostnadsersättningar	685 109	715 935
Sociala avgifter	137 300	151 130
Summa	7 824 418	7 402 721

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 127 924	131 127 924
Utgående anskaffningsvärde	131 127 924	131 127 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 881 528	-15 596 528
Årets avskrivning	-1 285 000	-1 285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 166 528	-16 881 528
Summa bokfört värde	112 961 396	114 246 396
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 6 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	1 074 043	1 074 043
Årets anskaffningar	3 463	0
Ackumulerad avskrivning	-1 054 472	-1 024 768
Summa	23 034	49 275

Not 7 Bostadsrätt

	<u>2012</u>	<u>2011</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
Summa	30 502	30 502

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Handkassa	10 930	1 009
Skattekonto	12 897	12 750
Skattefordringar	219 227	109 443
Summa	243 054	123 202

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Försäkringspremie	107 197	0
Il recycling	5 029	5 029
Telia	3 321	2 839
Sappa	97 280	24 323
Securitas Bevaknings AB	8 153	11 318
Canon	0	739
Summa	220 980	44 248

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Nordea	12 641	61 261
Handelsbanken	9 203 978	10 585 559
Summa	9 216 619	10 646 820

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	7 170 050	4 316 362	8 687	772 184	12 267 283
Avsättning till underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond		-630 000	630 000	-	-
Balansering av föregående års resultat			772 184	-772 184	-
Årets resultat				<u>252 599</u>	<u>252 599</u>
Eget kapital 2012-12-31	7 170 050	5 086 362	10 871	252 599	12 519 882

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	4,90 %	750 000	80 000 000	13-04-30
Stadshypotek	3,73 %		20 000 000	15-04-30
Handelsbanken	4,35%	145 974	145 974	rörligt
Handelsbanken	3,67 %		<u>5 000 000</u>	14-05-28
Summa fastighetslån		895 974	105 145 974	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-895 974	
Summa långfristig del			104 250 000	

Lån med omsättningsdag 2013-04-30 har räntesäkrats i förtid. Efter omsättningsdagen delas lånet upp i tre delar med 3, 4 och 5 års bindningstider samt 3,06%, 3,28% respektive 3,47% ränta.

Not 13 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Belopp vid årets ingång	1 235 911	1 182 683
Avsättning till underhållsfond	140 000	140 000
Uttag ur underhållsfond	-132 297	-86 772
Summa	1 243 614	1 235 911

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	12 256	20 786
Moms fastighetsskötsel	268 753	265 479
Summa	281 009	286 265

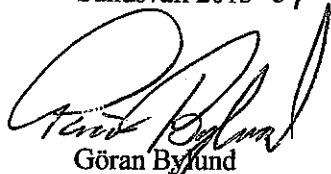
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	1 541 730	1 661 666
Deponerade hyror	11 178	11 178
Förutbetalda hyror och avgifter	549 784	1 345 990
Summa	2 102 692	3 018 834

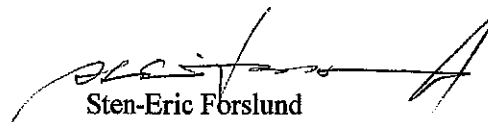
Not 16 Ställda säkerheter

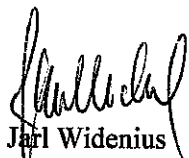
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	80 783 000	80 783 000
Handelsbanken	43 148 000	43 148 000
	<u>123 931 000</u>	<u>123 931 000</u>

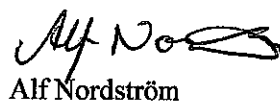
Sundsvall 2013-04-30


Göran Bylund


Kjell Ericsson


Sten-Eric Forslund


Jari Widenius



Alf Nordström


Birgit Alsén


Ove Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-02

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 2012.

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 2012 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 reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2012.

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 ersättningsskyldig 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 2 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Auktoriserad revisor