

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2014**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### **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 m<sup>2</sup>

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

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 som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande tre åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 6 milj kronor för den närmaste 3-årsperioden och består av fortsatt infodring/relining av avloppstammar (påbörjat 2014), installation av vattenavstängningsventiler till toaletter, byte av balkongdörrar, besiktning av badrum, ny beläggning till garagetak.

Styrelsen beräknar att större delen av underhållsåtgärderna enligt ovan ska täckas av fonderade medel.

Tidigare underhållsåtgärder: Infodring/relining av avloppsstammar (2014-2015), byte av lås (2014), OVK-besiktning (2014), byte av frånluftsfläktar och styrinstallation för frånluftsfläktar samt installation av undercentraler (2011-2013), utbyte av fjärrvärmecentraler (2012), byte av stamledningar till kök (2010), OVK-besiktning (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.

Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större underhållskostnader har under året varit:

Infodring/relining av avloppsstammar	2 142 447 kronor
Byte av lås	533 386 kronor
Byte av torkskåp, torktumlare och tvättmaskiner	73 779 kronor
Byte av balkongdörrar	202 315 kronor
OVK-besiktning samt åtgärder efter utförd besiktning	49 549 kronor
Kontroll av garagetak och div asfaltering	38 708 kronor
Tätning av garagetak	204 050 krronor
Byte av yttre dagvattenledning	126 041 kronor

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Infodring/relining av avloppsstammar som påbörjades under 2014 fortlöper under 2015. Besiktning av badrum kommer att utföras för att fånga upp ev. begynnande vattenskador.

Fortsatt arbete med tätning av garagetaket kommer att fortgå fram till år 2017 då föreningen kommer att utföra ett större renoveringsprojekt i form av helt ny beläggning.

Föreningen håller på att starta upp en ny hemsida som kommer att publiceras våren 2015.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 21 överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Göran Bylund	Ordförande
	Birgit Alsén	Ledamot
	Anett Gärdegård	Ledamot
	Bengt Häggström	Ledamot
	Ove Vikström	Ledamot
	Lennart Halvarsson	Ledamot
	Lars Nordström	Ledamot
Valberedning	Björn Jonsson	Sammanställande
	Gösta Lindenbaum	
	Catarina Väisänen Mill	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2014-05-27.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-01-10

### FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	16 658	16 636			
Resultat efter finansiella poster	tkr	194	1 532			
Kassalikviditet	%	204	198	163	188	136
Soliditet	%	11	11			
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	713	712	697	684	684
Driftskostnader per kvm	kr	480	356	361	342	345
Fastighetslån per kvm	kr	4 780	4 826	4 856	4 997	5 046
Genomsnittlig skuldränta	%	3,3	3,8	4,5	4,7	4,6

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	131 598
Årets resultat	194 271
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>325 869</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	174 345
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	1 239 655
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 220 000
Balanseras i ny räkning	131 869
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>325 869</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 658 327	16 636 978
Övriga rörelseintäkter		104 586	252 624
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 762 913</b>	<b>16 889 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 394 250	-8 656 341
Övriga externa kostnader		-427 007	-432 692
Personalkostnader	4	-979 340	-1 030 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 311 972	-1 305 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 112 569</b>	<b>-11 425 584</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 650 344</b>	<b>5 464 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 358	47 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 464 431	-3 979 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 456 073</b>	<b>-3 931 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 271</b>	<b>1 532 128</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 271</b>	<b>1 532 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	110 365 118	111 676 397
Maskiner och inventarier	6	1 384	2 077
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 366 502</b>	<b>111 678 474</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	15 502	15 502
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 502</b>	<b>15 502</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 382 004</b>	<b>111 693 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 506	43 631
Övriga fordringar		103	210 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 414	543 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>255 023</b>	<b>797 223</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	8 000 000	8 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 183 340	3 021 457
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 183 340</b>	<b>3 021 457</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 438 363</b>	<b>11 818 680</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>122 820 367</b>	<b>123 512 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		6 750 362	5 336 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 920 412</b>	<b>12 506 412</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		131 598	13 470
Årets resultat		194 271	1 532 128
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>325 869</b>	<b>1 545 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 246 281</b>	<b>14 052 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	102 500 000	103 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>102 500 000</b>	<b>103 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 220 459	902 618
Övriga skulder	12	1 441 234	1 421 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 412 393	2 636 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 074 086</b>	<b>5 960 646</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>122 820 367</b>	<b>123 512 656</b>
Ställda säkerheter	13	123 931 000	123 931 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

#### 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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.



**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	14 828 108	14 802 413
Hysesintäkter	1 299 205	1 260 752
Debiterade elkostnader	654 456	686 223
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 869	27 590
Avsättning fond för lägenhetsunderhåll	-140 311	-140 000
<b>Summa</b>	<b>16 658 327</b>	<b>16 636 978</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	821 268	1 105 641
Periodiskt underhåll	3 428 047	1 098 654
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	330 567	282 408
Larmtjänst	9 752	13 029
Uppvärmningskostnad	2 437 745	2 646 023
Vatten- och avloppsavgifter	1 020 568	1 021 743
Elavgifter	1 398 448	1 479 007
Renhållning	298 860	322 461
Snöröjning	6 967	26 201
Förbrukningsinventarier/materiel	64 245	47 383
Fastighetsförsäkringar	109 809	109 393
Kabel-tv och bredbandsavgift	261 717	308 248
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	196 150	196 150
Konstaterade kundförluster	10 108	0
<b>Summa</b>	<b>10 394 251</b>	<b>8 656 341</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till styrelsen	56 400	69 200
Löner och ersättningar till övriga anställda	584 758	620 582
Moms fastighetsskötsel	139 872	142 088
Sociala avgifter enligt lag och avtal	198 311	198 724
<b>Summa</b>	<b>979 341</b>	<b>1 030 594</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	131 127 924	131 127 924
Utgående anskaffningsvärde	131 127 924	131 127 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 451 528	-18 166 528
Årets avskrivning	-1 311 279	-1 285 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 762 807	-19 451 528
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>110 365 117</b>	<b>111 676 396</b>
Taxeringsvärde byggnader	50 780 000	50 780 000
Taxeringsvärde mark	7 335 000	7 335 000
	58 115 000	58 115 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
Lokaler	3 115 000	3 115 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	1 077 506	1 077 506
Ackumulerad avskrivning	-1 076 122	-1 075 429
<b>Summa</b>	<b>1 384</b>	<b>2 077</b>

**Not 7 Bostadsrätt**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 54	9 500	9 500
Lägenhet 232	1	1
Lägenhet 244	1	1
<b>Summa</b>	<b>15 502</b>	<b>15 502</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Handelsbanken Fonder		
Fixed Income Absolut Return(marknadsvärde 3 217 498,28 kr)	3 200 000	3 200 000
Korträntefond (marknadsvärde 3 232 785,62 kr)	3 200 000	3 200 000
Multi Asset L (marknadsvärde 1 695 025,46 kr)	1 600 000	1 600 000
<b>Summa</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	4 158	9 570
Nordea	175 728	87 813
Handelsbanken	4 003 454	2 924 074
<b>Summa</b>	<b>4 183 340</b>	<b>3 021 457</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 170 050	5 336 362	13 470	1 532 128	14 052 010
Avsättning till underhållsfond		1 414 000	-1 414 000	-	-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat			1 532 128	-1 532 128	-
Årets resultat				194 271	194 271
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 170 050</b>	<b>6 750 362</b>	<b>131 598</b>	<b>194 271</b>	<b>14 246 281</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	3,73%		20 000 000	2015-04-30
Stadshypotek	3,06%	312 500	24 531 250	2016-09-30
Stadshypotek	3,28%	312 500	24 531 250	2017-09-30
Stadshypotek	3,49%	375 000	29 437 500	2018-09-30
Stadshypotek	1,77%		5 000 000	3 mån bind
<b>Summa fastighetslån</b>		<b>1 000 000</b>	<b>103 500 000</b>	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-1 000 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>102 500 000</b>	

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	23 356	22 380
Moms fastighetsskötsel	139 872	142 088
Fond för lägenhetsunderhåll	1 267 166	1 256 760
Övriga kortfristiga skulder	10 840	0
<b>Summa</b>	<b>1 441 234</b>	<b>1 421 228</b>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	123 931 000	123 931 000

Sundsvall 2015-04-19

  
Göran Bylund

  
Anett Gärdegård

  
Bengt Häggström

  
Ove Vikström

  
Lennart Halvarsson

  
Birgit Alsén

  
Lars Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor