

ÅRSREDOVISNING

FÖR

STRANDPROMENADEN I ÅKERSBERGA

Org.nr 769624-7803

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden i Åkersberga avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15, på stämman deltog 45 medlemmar för 31 lägenheter.

Styrelse och revisorer

Mette Pagling Pettersson	Ordförande
Lena Henningsson	Ledamot
Jan Larde	Ledamot
Tarja Myllyaho	Ledamot
Birgitta Netterström	Ledamot
Urban Vahlberg	Suppleant
Arne Ståhle	Suppleant
Bo Björklund	Revisor
Lena Törnquist	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Det finns inga anställda i föreningen.

Arvoden har utgått till styrelse och revisor.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Per Skärgård AB.

Teknisk förvaltning har utförts av Svefab AB.

Trappstädningen sköts av Oja´s AB.

Föreningen och fastigheten

Föreningen äger fastigheten Österåker Runö 7:33 & 7:154 . I fastigheten finns 62 st lägenheter samt 1 lokal som färdigställd under 2015. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Bostadsytan är 4.347 kvm och lokalen är 37 kvm.

I fastigheten ingår 61 parkeringsplatser, varav 28 under tak samt 4 gästparkerings- och 2 handikapplatser.

Servitut för vägar och parkering belastar fastigheten Runö 7:33.

Fastigheten Runö 7:154 har förmån av servitut för vägar och parkering samt belastas av servitut för belysningsstolpar och ledningsrätt för fjärrvärme.

Samtliga lägenheter är anslutna till Telias bredband som levererar Internet, TV och telefoni. Kostnaden ingår i månadsavgiften.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tillämpas ej i föreningen.

Föreningens månadsavgifter uppgår till 58:33 /kvm bostadyta, vatten och värme inkluderat.

Föreningens lån per den 31/12 2018 uppgår till 8.779:- /kvm bostadsyta. Förra året 9.277:-.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under verksamhetsåret har 7 lägenheter bytt ägare, förra året 5 st.

Årsavgiften för 2019 kommer att lämnas oförändrad.

Lokalen är uthyrd på flerårskontrakt som kontorslokal.

Under 2018 har 2 elstolpar för laddning av 4 bilar installerats.

Föreningens lån har omförhandlats med hjälp av FINOPTI AB för att nå lägre räntekostnad samt har extra amortering gjorts med 2.000.000:-.

En hjärtstartare inköptes i augusti 2018 och 12 personer genomgick livräddningskurs i november.

Framtida utveckling

Styrelsen gör bedömningen att det låga ränteläget kan bestå även under 2019 men marknaden uppvisar osäkra prognoser varför 2 rörliga lån har lagts samman till ett 3-årslån i Danske bank till 0,83% den 28/12-18.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande medel

Balanserat underskott	-189 557 kr
Årets vinst	<u>217 875 kr</u>
	28 318 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till Underhållsfond överföres	<u>-131 520 kr</u>
i ny räkning överföres	-103 202 kr

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider	År	%
Byggnader	120	0,83%

Fond för yttre underhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar med 30:-/kvm boarea = 131.520:-.

Fondavsättningen sker genom att vid vinstdispositionen, överförs beloppet från fritt eget kapital till bundet kapital i balansräkningen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift belastas ej nybyggnation efter 2012 under 15 år.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01	2016-01-01
		2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Föreningens intäkter</i>				
Årsavgifter		3 074 927 kr	3 028 151 kr	3 019 490 kr
Debiterad el		305 283 kr	214 744 kr	213 336 kr
Lokalhyra		64 752 kr	64 751 kr	64 751 kr
Ersättning trasig garageport		16 974 kr	- kr	- kr
P-plats		146 400 kr	135 350 kr	135 950 kr
Garage		201 600 kr	201 600 kr	201 600 kr
Förråd		3 600 kr	3 600 kr	3 600 kr
Överlåtelseavgift		- kr	- kr	- kr
Övrigt/Öresavrundning		- kr	- kr	2 750 kr
Summa intäkter		3 813 536 kr	3 648 196 kr	3 641 477 kr
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Driftkostnader	1	-1 760 867 kr	-1 777 749 kr	-1 900 485 kr
Styrelse inkl sociala avgifter		-110 945 kr	-86 363 kr	-84 211 kr
Avskrivning fastighet		-1 200 833 kr	-1 200 833 kr	-1 200 833 kr
Rörelseresultat		740 891 kr	583 251 kr	455 948 kr
<i>Finansiella poster</i>				
Räntekostnader		-469 364 kr	-523 567 kr	-580 954 kr
Övriga finansiella kostnader		-53 652 kr	-25 283 kr	-3 234 kr
Summa		<u>-523 016 kr</u>	<u>-548 850 kr</u>	<u>-584 188 kr</u>
Årets resultat		<u>217 875 kr</u>	<u>34 401 kr</u>	<u>-128 240 kr</u>

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	2	139 696 945 kr	140 897 778 kr	142 098 611 kr
Mark, Berga 11:86		26 000 000 kr	26 000 000 kr	26 000 000 kr
Summa materiella anläggningstillgångar		165 696 945 kr	166 897 778 kr	168 098 611 kr

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 280 kr	0 kr	0 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	129 471 kr	17 201 kr	18 677 kr
Bankkonto		<u>574 663 kr</u>	<u>1 361 195 kr</u>	<u>2 425 753 kr</u>
Summa omsättningstillgångar		707 414 kr	1 378 396 kr	2 444 430 kr

Summa tillgångar		<u>166 404 359 kr</u>	<u>168 276 174 kr</u>	<u>170 543 041 kr</u>
-------------------------	--	------------------------------	------------------------------	------------------------------

Eget kapital och skulder

Bundet eget kapital

Insatser	4	98 090 055 kr	98 090 055 kr	98 090 055 kr
Upplåtelseavgifter		29 147 945 kr	29 147 945 kr	29 147 945 kr
Fond för yttre underhåll		394 560 kr	263 040 kr	131 520 kr

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-189 557 kr	-92 437 kr	167 323 kr
Årets resultat		<u>217 875 kr</u>	<u>34 401 kr</u>	<u>-128 240 kr</u>
Summa eget kapital		127 660 878 kr	127 443 004 kr	127 408 603 kr

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	<u>37 892 538 kr</u>	<u>40 111 908 kr</u>	<u>42 326 220 kr</u>
Summa långfristiga skulder		37 892 538 kr	40 111 908 kr	42 326 220 kr

Kortfristiga skulder

Skuld till kreditinstitut, amortering 2018	5	271 436 kr	214 312 kr	214 312 kr
Leverantörsskulder		347 665 kr	244 323 kr	290 621 kr
Upplupna arbetsgivaravgifter		0 kr	1 537 kr	18 411 kr
Skattekonto		157 kr		
Övriga skulder		0 kr	0 kr	19 270 kr
Upplupna kostnader	6	7 755 kr	7 693 kr	8 728 kr
Förutbetalda intäkter	6	<u>223 930 kr</u>	<u>253 397 kr</u>	<u>256 876 kr</u>
Summa kortfristiga skulder		850 943 kr	506 950 kr	593 906 kr

Summa eget kapital och skulder		<u>166 404 359 kr</u>	<u>168 061 862 kr</u>	<u>170 328 729 kr</u>
---------------------------------------	--	------------------------------	------------------------------	------------------------------

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		42 862 000 kr	42 862 000 kr	
Ansvarsförbindelser		inga	inga	

Not 1 Driftskostnader

	2018	2017	2016
Vatten	216 305 kr	198 144 kr	257 837 kr
El	386 258 kr	330 397 kr	313 413 kr
Elavläsning	18 476 kr	12 317 kr	
Laddstolpar, investering	34 876 kr		
Värme	359 495 kr	344 759 kr	369 292 kr
Sophämtning	141 605 kr	134 885 kr	122 225 kr
Städning	98 444 kr	99 569 kr	34 605 kr
Hissar, bundna kostnader	28 571 kr	34 919 kr	28 248 kr
TV/Bredband/Telefoni	158 504 kr	158 456 kr	158 439 kr
Sommarunderhåll	34 800 kr	35 764 kr	16 550 kr
Vinterunderhåll	34 440 kr	41 301 kr	43 240 kr
Fastighetsunderhåll o -reparationer	74 278 kr	171 391 kr	46 868 kr
Fastighetsskötsel	0 kr	0 kr	103 518 kr
Teknisk förvaltning	0 kr	0 kr	0 kr
Administration	20 288 kr	15 347 kr	17 051 kr
Revision	3 491 kr	3 956 kr	4 000 kr
Försäkring	24 976 kr	23 977 kr	24 012 kr
Styrelse	110 945 kr	86 363 kr	84 211 kr
Diverse kostnader	49 060 kr	102 568 kr	291 187 kr
Bankkostnader	0 kr	939 kr	0 kr
Förvaltning	<u>77 000 kr</u>	<u>70 000 kr</u>	<u>70 000 kr</u>
Summa	1 871 812 kr	1 865 052 kr	1 984 696 kr

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde/Utgående anskaffningsvärde	144 100 000 kr	144 100 000 kr	144 100 000 kr
Ingående avskrivningar	-3 202 222 kr	-2 001 389 kr	-800 556 kr
Årets avskrivningar	<u>-1 200 833 kr</u>	<u>-1 200 833 kr</u>	<u>-1 200 833 kr</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 403 055 kr	-3 202 222 kr	-2 001 389 kr
Utgående bokfört värde byggnad	139 696 945 kr	140 897 778 kr	142 098 611 kr
Mark			
Ingående anskaffningsvärde/ Utgående bokfört värde	26 000 000 kr	26 000 000 kr	26 000 000 kr
<u>Fastigheten Österåker Runö 7:33 & 7:154, taxeringsår 2016</u> Hystyp 1/ värdeår är 2015.			
Byggnader	50 269 000 kr		
Mark	<u>10 859 000 kr</u>		
Totalt taxeringsvärde	61 128 000 kr		

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	4 196 kr	3 996 kr
Telia	13 205 kr	13 205 kr
Amortering Swedbankslån	35 719 kr	0 kr
Hushållsel Q4	<u>76 351 kr</u>	<u>0 kr</u>
Summa	129 471 kr	17 201 kr

Not 4 Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 238 000 kr	263 040 kr	-92 437 kr	34 400 kr
Föregående års resultat			34 400 kr	-34 400 kr
Avsättning till Underhållsfond		131 520 kr	-131 520 kr	
Årets resultat				<u>217 875 kr</u>
Belopp vid årets utgång	<u>127 238 000 kr</u>	<u>394 560 kr</u>	<u>-189 557 kr</u>	<u>217 875 kr</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	%	löptid	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek 285635901-9	0,56	rörligt 3 mån	0 kr	13 108 410 kr	14 179 846 kr
Swedbank Hypotek 285635900-1	0,56	rörligt 3 mån	0 kr	13 109 400 kr	14 180 840 kr
Swedbank Hypotek 285635903-5	2,08	2020-06-17	14 036 974 kr	14 108 410 kr	14 179 846 kr
Danske bank, 1235-03-81323	0,83	2021-12-30	24 127 000 kr		
Total skuld till kreditinstitut			38 163 974 kr	40 326 220 kr	42 540 532 kr
varav kortfristig del			<u>-271 436 kr</u>	<u>-214 312 kr</u>	<u>-214 312 kr</u>
Långfristig del av skulden			37 892 538 kr	40 111 908 kr	42 326 220 kr

Not 6 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

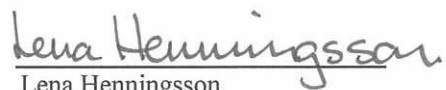
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	223 930 kr	253 397 kr	256 876 kr
Räntor	4 475 kr	3 737 kr	4 728 kr
Revision	0 kr	3 956 kr	4 000 kr
Skatt på lokalen	3 280 kr	0 kr	0 kr
Totalt	231 685 kr	261 090 kr	265 604 kr

Underskrifter


Åkersberga den 11/3 2019



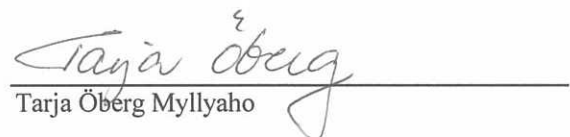
Mette Pagling Pettersson
Styrelsens ordförande



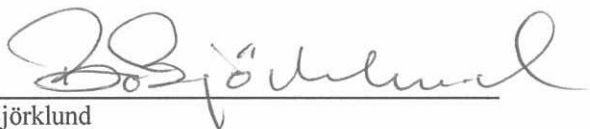
Lena Henningsson


Birgitta Nätterström


Jan Larde


Tarja Öberg Myllyaho

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/3 2019



Bo Björklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Strandpromenaden i Åkersberga, Organisationsnummer 769624-7803

Rapport om årsmöteshandlingarna

Jag har granskat årsmöteshandlingarna för Brf Strandpromenaden i Åkersberga..

Styrelsens ansvar för årsmöteshandlingarna

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsmöteshandlingar som ger en rättvisande bild av räkenskaperna och av den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta årsmöteshandlingar som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsmöteshandlingarna på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet om att årsmöteshandlingarna inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision omfattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsmöteshandlingarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsmöteshandlingarna, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsmöteshandlingarna 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 omfattar 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 årsmöteshandlingarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsmöteshandlingarna upprättats på ett tillfredsställande sätt och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsmöteshandlingarnas övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och föreningens stadgar

Utöver min revision av årsmöteshandlingarna har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Strandpromenaden för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsmöteshandlingarna granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag tillstyrker

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åkersberga den 22/3 2019



Bo Björklund, förtroendevald revisor