

ÅRSREDOVISNING

FÖR

STRANDPROMENADEN I ÅKERSBERGA

Org.nr 769624-7803

RÄKENSKAPSÅRET

2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-05-10, på stämman deltog 45 medlemmar för 30 lägenheter.

Styrelse och revisorer

Mette Pagling Pettersson	Ordförande
Lena Henningsson	Ledamot
Jan Larde	Ledamot
Tarja Myllyaho	Ledamot
Lena Törnquist	Ledamot
Birgitta Netterström	Suppleant
Bo Björklund	Revisor
Gunilla Niljar	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

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

Det finns inga anställda i föreningen.

Arvodet har utgått till styrelse och revisor.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Per Skärgård AB.

Teknisk förvaltning har utförts av Svefab 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.

Föreningens lån per den 31/12 2017 uppgår till 9.277,-/kvm bostadsyta.

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

Under verksamhetsåret har 5 lägenheter bytt ägare, förra året 4 st.

Årsavgiften för 2018 kommer att lämnas oförändrad.

Lokalen är uthyrd på flerårskontrakt som kontorslokal.

Under 2017 har mark för cykelparkering gjorts om till bilparkering och cykelställen flyttats. Härigenom skapades 4 nya gästparkeringar.

Avtal har tecknats med SVEFAB om fastighetsservice samt med OJA´s för trappstädning och tvätt av fasta fönster.

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

Framtida utveckling

Styrelsen gör bedömningen att det låga ränteläget kommer att bestå även under 2018 varför lån med 3 månaders bindningstid för närvarande har valts. Styrelsen följer utvecklingen noga.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande medel

Balanserat resultat	39 083 kr
Årets vinst	34 401 kr
	<hr/>
	73 484 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
till Underhållsfond överföres	<hr/>
i ny räkning överföres	-131 520 kr
	<hr/>
	-58 036 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.

<u>Avskrivningstider</u>	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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<i>Föreningens intäkter</i>				
Årsavgifter		3 028 151 kr	3 019 490 kr	2 028 612 kr
Debiterad el		214 744 kr	213 336 kr	114 333 kr
Lokalhyra		64 751 kr	64 751 kr	46 067 kr
Fastighetsskatt lokal		- kr	- kr	2 900 kr
P-plats		135 350 kr	135 950 kr	79 147 kr
Garage		201 600 kr	201 600 kr	135 040 kr
Förråd		3 600 kr	3 600 kr	1 000 kr
Överlåtelseavgift		- kr	- kr	2 226 kr
Övrigt/Öresavrundning		- kr	2 750 kr	8 kr
Summa intäkter		3 648 196 kr	3 641 477 kr	2 409 317 kr
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Driftkostnader	1	-1 777 749 kr	-1 900 485 kr	-960 187 kr
Styrelse inkl sociala avgifter		-86 363 kr	-84 211 kr	-44 500 kr
Avskrivning fastighet		-1 200 833 kr	-1 200 833 kr	-800 556 kr
Rörelseresultat		583 251 kr	455 948 kr	604 074 kr
<i>Finansiella poster</i>				
Räntekostnader		-523 567 kr	-580 954 kr	-305 231 kr
Övriga finansiella kostnader		-25 283 kr	-3 234 kr	0 kr
Summa		<u>-548 850 kr</u>	<u>-584 188 kr</u>	<u>-305 231 kr</u>
Årets resultat		<u>34 401 kr</u>	<u>-128 240 kr</u>	<u>298 843 kr</u>

Balansräkning

<i>Tillgångar</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	2	140 897 778 kr	142 098 611 kr	143 299 444 kr
Mark, Berga 11:86		26 000 000 kr	26 000 000 kr	26 000 000 kr
Summa materiella anläggningstillgångar		166 897 778 kr	168 098 611 kr	169 299 444 kr
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		0 kr	0 kr	0 kr
Övriga fordringar, avräkning PEAB		0 kr	0 kr	123 714 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	17 201 kr	18 677 kr	71 175 kr
Bankkonto		<u>1 361 195 kr</u>	<u>2 425 753 kr</u>	<u>1 426 844 kr</u>
Summa omsättningstillgångar		1 378 396 kr	2 444 430 kr	1 621 733 kr
Summa tillgångar		<u>168 276 174 kr</u>	<u>170 543 041 kr</u>	<u>170 921 177 kr</u>
<i>Eget kapital och skulder</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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		263 040 kr	131 520 kr	0 kr
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-92 437 kr	167 323 kr	0 kr
Årets resultat		<u>34 401 kr</u>	<u>-128 240 kr</u>	<u>298 843 kr</u>
Summa eget kapital		127 443 004 kr	127 408 603 kr	127 536 843 kr
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	5	<u>40 111 908 kr</u>	<u>42 326 220 kr</u>	<u>42 540 532 kr</u>
Summa långfristiga skulder		40 111 908 kr	42 326 220 kr	42 540 532 kr
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		244 323 kr	290 621 kr	62 388 kr
Upplupna arbetsgivaravgifter		1 537 kr	18 411 kr	
Skuld till kreditinstitut, amortering 2017	5	214 312 kr	214 312 kr	214 312 kr
Övriga skulder		0 kr	19 270 kr	4 347 kr
Upplupna kostnader	6	7 693 kr	8 728 kr	300 592 kr
Förutbetalda intäkter	6	<u>253 397 kr</u>	<u>256 876 kr</u>	<u>262 163 kr</u>
Summa kortfristiga skulder		721 262 kr	808 218 kr	843 802 kr
Summa eget kapital och skulder		<u>168 276 174 kr</u>	<u>170 543 041 kr</u>	<u>170 921 177 kr</u>
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar		42 862 000 kr	42 862 000 kr	
Ansvarsförbindelser		inga	inga	

Not 1 Driftskostnader	2017	2016	2015
Vatten	198 144 kr	257 837 kr	29 233 kr
El	330 397 kr	313 413 kr	211 354 kr
Elavläsning	12 317 kr		
Värme	344 759 kr	369 292 kr	207 172 kr
Sophämtning	134 885 kr	122 225 kr	72 145 kr
Städning	99 569 kr	34 605 kr	37 655 kr
Hissar, bundna kostnader	34 919 kr	28 248 kr	16 831 kr
TV/Bredband/Telefoni	158 456 kr	158 439 kr	120 931 kr
Sommarunderhåll	35 764 kr	16 550 kr	0 kr
Vinterunderhåll	41 301 kr	43 240 kr	5 625 kr
Fastighetsunderhåll o -reparationer	171 391 kr	46 868 kr	0 kr
Fastighetskötsel	0 kr	103 518 kr	62 329 kr
Teknisk förvaltning	0 kr	0 kr	91 333 kr
Administration	15 347 kr	17 051 kr	3 640 kr
Revision	3 956 kr	4 000 kr	12 084 kr
Försäkring	23 977 kr	24 012 kr	16 124 kr
Styrelse	86 363 kr	84 211 kr	44 500 kr
Diverse kostnader	102 568 kr	291 187 kr	30 694 kr
Bankkostnader	939 kr	0 kr	1 703 kr
Förvaltning	<u>70 000 kr</u>	<u>70 000 kr</u>	<u>41 334 kr</u>
Summa	1 865 052 kr	1 984 696 kr	1 004 687 kr

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde/Utgående anskaffningsvärde	144 100 000 kr	144 100 000 kr	144 100 000 kr
Ingående avskrivningar	-2 001 389 kr	-800 556 kr	0 kr
Årets avskrivningar	<u>-1 200 833 kr</u>	<u>-1 200 833 kr</u>	<u>-800 556 kr</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 202 222 kr	-2 001 389 kr	-800 556 kr
Utgående bokfört värde byggnad	140 897 778 kr	142 098 611 kr	143 299 444 kr

Mark

Ingående anskaffningsvärde/ Utgående bokfört värde	26 000 000 kr	26 000 000 kr	26 000 000 kr
--	---------------	---------------	---------------

Fastigheten Österåker Runö 7:33 & 7:154, taxeringsår 2016

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	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	3 996 kr	3 996 kr	4 031 kr
Telia	13 205 kr	13 205 kr	13 193 kr
Securitas	0 kr	1 476 kr	2 838 kr
Bankavgift	0 kr	0 kr	750 kr
Hushållsel	<u>0 kr</u>	<u>0 kr</u>	<u>50 363 kr</u>
Summa	17 201 kr	18 677 kr	71 175 kr

Not 4 Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 238 000 kr	131 520 kr	167 323 kr	-128 240 kr
Föregående års resultat			-128 240 kr	128 240 kr
Avsättning till Underhållsfond		131 520 kr	-131 520 kr	
Årets resultat				<u>34 401 kr</u>
Belopp vid årets utgång	<u>127 238 000 kr</u>	<u>263 040 kr</u>	<u>-92 437 kr</u>	<u>34 401 kr</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	%	löptid	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank Hypotek 285635901-9	0,56	rörligt 3 mån	13 108 410 kr	14 179 846 kr	14 251 282 kr
Swedbank Hypotek 285635900-1	0,56	rörligt 3 mån	13 109 400 kr	14 180 840 kr	14 252 280 kr
Swedbank Hypotek 285635903-5	2,08	2020-06-17	14 108 410 kr	14 179 846 kr	14 251 282 kr
Total skuld till kreditinstitut			40 326 220 kr	42 540 532 kr	42 754 844 kr
varav kortfristig del			<u>-214 312 kr</u>	<u>-214 312 kr</u>	<u>-214 312 kr</u>
Långfristig del av skulden			40 111 908 kr	42 326 220 kr	42 540 532 kr

Not 6 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

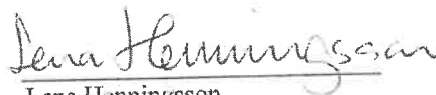
	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	253 397 kr	256 876 kr	262 163 kr
Räntor	3 737 kr	4 728 kr	4 941 kr
Revision	3 956 kr	4 000 kr	18 125 kr
Upplupna arvoden	0 kr	0 kr	44 500 kr
Fastighetsskötsel	0 kr	0 kr	11 354 kr
El	0 kr	0 kr	20 110 kr
Värme	0 kr	0 kr	38 996 kr
Bankavg	0 kr	0 kr	706 kr
Fastighetsskatt 2014	0 kr	0 kr	83 000 kr
Fastighetsskatt 2015	0 kr	0 kr	78 860 kr
Totalt	261 090 kr	265 604 kr	562 755 kr

Underskrifter


Åkersberga den 28, 3 2018



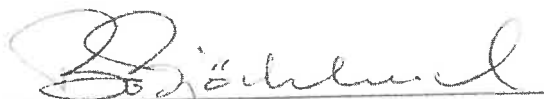
Mette Pagling Pettersson
Styrelsens ordförande



Lena Henningsson


~~Clara Hämäläinen~~ Tanja Myllyaho

Jan Larde


Lena Törnquist

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 räkenskaper 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 revisions sed 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 2017 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 2017-01-01 till 2017-12-31

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 revisions sed 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 20/12 2018

Bo Björklund, förtroendevald revisor