

Brf Strandparken 2 i Askersund
Org nr 769633-9436

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandparken 2 i Askersund med säte i Askersund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 180101-181231

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Strandparken 2 i Askersund, bildades 2017-02-14 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Under året har föreningen förvärvat samtliga aktier i Strandparken i Askersund Verkstaden 9 AB, och därigenom indirekt fastigheten Askersund Verkstaden 9 med tillhörande mark.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-14.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter.

Ordinarie ledamöter

Peter Eklund
Lars Blomqvist
Lars Hallbergson

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Vald till

Årsstämman 2019
Årsstämman 2019
Årsstämman 2019

-Föreningen tecknas av, styrelsen, två i förening av ledamöterna.

-Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten

-För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar

Revisorer

Åsa Axell

Extern revisor

BoRevision AB

Valberedning

Lars Blomqvist (sammankallande)

Byggnader

Byggnaden färdigställdes år 2018 och är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningens byggnader utgörs av ett fyra våningshus med 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan (lägenhetsytan) uppgår till 1 564 kvm och är fördelat enligt nedan:

3 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Åsa

SBP

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
HSB
Askersunds Kommunfastigheter
LKs Clean
KONE
Vattenfall
Telia

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Hyra parkeringar
Trappstädning
Hiss, serviceavtal
El
Bredband, telefon och tv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 7 134 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Under året har samtliga lägenheter tecknats och byggprojektet som startade i november 2017 har färdigställts och inflytt skedde i december 2018.

Dotterbolaget är ännu inte sålt men avsikten är att det ska likvideras under 2019.

Kostnaden för föreningens totala fastighetsförvärv uppgick till 58 722 000 kr, där 49 600 000 kr avser byggnad/mark och 9 122 000 kr avser aktier i dotterbolaget.

Föreningen har finansierat detta med lån på 20 332 000 kr. Resterande del finansierades med upplåtelseavgifter och insatser på 38 440 000 kr under året.

Årets avskrivning av byggnad uppgår till 26 376 kr vilket beror på att byggnaden färdigställdes i december 2018 och avskrivningsperiod är därav baserad på en halv månad. Nästa räkenskapsår skrivs byggnaden av hela året och därmed kommer avskrivningar vara 685 775 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid årets början	3
Under året avgående medlemmar	-1
Under året tillkommande medlemmar	36
Medlemmar vid årets slut	38

FLERÅRSÖVERSIKT

		2018	2017
Nettoomsättning	kr	39 628	0
Resultat efter finansiella poster	kr	-7 134	-73
Balansomslutning	kr	58 861 786	1 600 927
Soliditet	%	65	neg
Likviditet	%	84	100

Definition av nyckeltal:

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

Vårt att notera: Projektet färdigställdes i december 2018 och har bara varit verksamt en liten del av året.

LB P.C

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital*</u>	<u>Upplåtelse- avgifter*</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31					-73
Under året erlagd insats	30 800 000	7 640 000			
Avsättning till yttre fond					
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering föregående års resultat				-73	73
Årets resultat					<u>-7 134</u>
Eget kapital 2018-12-31	30 800 000	7 640 000	0	-73	-7 134

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

RESULTATDISPOSITION

Föreningen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-73
Årets resultat	<u>-7 134</u>
Till stämmans förfogande	-7 207

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-7 207 <i>Rax</i>
-----------------------------------	-------------------

KB P. G

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-02-14 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	39 628	0
Övriga rörelseintäkter		206	0
Summa rörelseintäkter		39 834	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-6 439	-73
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	4	-26 376	0
Summa rörelsens kostnader		-32 815	-73
Rörelseresultat		7 019	-73
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 153	0
Summa finansiella poster		-14 153	0
Resultat efter finansiella poster		-7 134	-73
Årets förlust		<u>-7 134</u>	<u>-73</u>

LBPC

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	58 695 624	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 695 624	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	5	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		0	0
Summa anläggningstillgångar		58 695 624	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 829	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 829	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	162 333	1 600 927
<i>Summa kassa och bank</i>		162 333	1 600 927
Summa omsättningstillgångar		166 162	1 600 927
Summa tillgångar		58 861 786	1 600 927

AK P. R.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 440 000	0
		<u> </u>	<u> </u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		38 440 000	0
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-73	0
Årets förlust		-7 134	-73
		<u> </u>	<u> </u>
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-7 207	-73
Summa eget kapital		38 432 793	-73
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 230 336	0
		<u> </u>	<u> </u>
Summa långfristiga skulder		20 230 336	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	101 664	0
Övriga kortfristiga skulder		25 000	1 601 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	71 993	0
		<u> </u>	<u> </u>
Summa kortfristiga skulder		198 657	1 601 000
Summa eget kapital och skulder		<u>58 861 786</u>	<u>1 600 927</u>

ABP <

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<u>Tillgång</u>	<u>Procent</u>
Byggnad	1,52

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med mist 30 kr/m² under 2019. Enligt stadgarna ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.


P.C

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-02-14</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	39 378	0
Gästlägenhet	250	0
	<u>39 628</u>	<u>0</u>

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-02-14</u> <u>-2017-12-31</u>
Snöröjning och sandning	3 139	0
Hyra förråd	2 875	0
Bankkostnader	425	73
	<u>6 439</u>	<u>73</u>

KB PC

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-02-14</u> <u>-2017-12-31</u>
Årets anskaffningar	58 722 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 722 000	0
Årets avskrivningar Byggnad	-26 376	0
Summa ackumulerade avskrivningar	-26 376	0
Redovisat värde	58 695 624	0
Varav redovisat värde mark	13 506 060	0

Slutligt taxeringsvärde för byggnad och mark är ännu inte åsatt.

Not 5 Aktier i dotterbolag

<u>Dotterföretag/Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Ägd andel</u>	<u>Redovisat värde</u>
Standparken i Askersund Verkstaden 9 AB Org nr 559086-0283	Örebro	50 000	100	100	0

Not 6 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Företagskonto Swedbank	162 333	1 600 927
	<u>162 333</u>	<u>1 600 927</u>

Handwritten signature/initials

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2019 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Långivare				
Swedbank, 206-9	1,66	2020-12-19	-	6 777 500
Swedbank, 203-6	1,72	2021-12-19	-	6 777 500
Swedbank, 210-1	1,99	2022-12-19	101 664	6 777 000

Summa			101 664	20 332 000
--------------	--	--	---------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 19 823 680 kr.

Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar

<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
-------------------	-------------------

28 000 000

0

RE XB

Brf Strandparken 2 i Askersund
769633-9436

12(13)

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-02-14</u> <u>-2017-12-31</u>
Upplupen ränta	14 153	0
Förutbetalda avgifter	54 701	0
Upplupen snöröjning	3 139	0
	71 993	0

PR 

Brf Strandparken 2 i Askersund
769633-9436

13(13)

Örebro 2019-03-04


Lars blomqvist


Peter Eklund


Lars Hallbergson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12



Åsa Axell
Extern revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandparken 2 i Askersund, org.nr. 769633-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandparken 2 i Askersund för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

max

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandparken 2 i Askersund för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 12 mars 2019



Åsa Axell

BoRevision AB