

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Strandparken 2 i Askersund**  
769633-9436  
  
Räkenskapsåret  
2019

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 5 |
| Balansräkning          | 6 |
| Noter                  | 8 |

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

Styrelsen för Brf Strandparken 2 i Askersund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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. Föreningen äger fastigheten Askersund Verkstaden 9 och inflyttning skedde under vintern 2018. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-14.

Föreningen har sitt säte i Askersund.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Torbjörn Karlsson  | Ordförande      |
| Christina Müntzing | Vice ordförande |
| Calill Ohlson      | Sekreterare     |
| Raili Johansson    | Ledamot         |
| Lothar Pahl        | Ledamot         |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2021  
2021  
2021  
2021  
2021

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Gunnar Rodenteg | Suppleant |
|-----------------|-----------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020

- Föreningens firma tecknas, två i förening, av Torbjörn Karlsson, Christina Müntzing och Calill Ohlson.
- Styrelsen har under året hållit 7 st (8) protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

|           |               |
|-----------|---------------|
| Åsa Axell | BoRevision AB |
|-----------|---------------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020

#### *Valberedning*

Marlene Pahl  
Hans Örnhausen

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2020  
2020

### **Fastigheter**

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

Föreningens byggnader utgörs av ett fyravåningshus 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

Utöver bostäder finns en gästlägenhet som medlemmarna kan hyra, 4 carports samt ett cykelförråd.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning

HSB

Askersunds Kommunfastigheter

KONE

Vattenfall

Telia/Skanova

Klart & Fint

Sydnärkes kommunalförbund

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel och jour

Förrådsuthyrning

Hiss

EL, Fjärrvärme

Bredband, TV och telefoni

Städ

Sophämtning, vatten och avlopp

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 430 567 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan inflytt vintern 2018. Styrelsen planerar heller inte att höja årsavgifterna under 2020.

#### ***Underhållsplan***

Enligt föreningens stadgar ska en underhållsplan upprättas. Då detta inte gjorts ännu har avsättningen till underhållsplan gjorts i enlighet med ekonomisk plan.

#### ***Reparationer och underhåll***

Under året har två filter till invändig ventilation bytts. I övrigt inga stora reparationer eller underhåll.

#### ***Övriga händelser***

Under året har dotterbolaget likviderats och ekonomisk överlämning gentemot byggherre gjordes per 2019-02-28. Styrelsen har gjort en utredning av bygglovsansökan, tagit hjälp med arkitektur och brandskyddsbeskrivning i samband med balkonginglasning.

Styrelsen följer sin plan för den yttre skötseln med trädbeskrning, buskar och häckar.

## Medlemsinformation

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>38</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 4         |
| Under året tillkommande medlemmar | 3         |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>37</b> |

Under året har 1 st (22) överlåtelser skett.

|                                   |             |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Nettoomsättning                   | 1 114       | 40          | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -431        | -7          | 0           |
| Balansomslutning                  | 58 381      | 58 862      | 1 601       |
| Soliditet (%)                     | 65          | 65          | neg         |
| Likviditet (%)                    | 126         | 84          | 100         |

Observera att jämförbarheten är bristfällig då verksamheten startade sent 2018. För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring av eget kapital

|                                           | <b>Insats-<br/>kapital*</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter*</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Eget kapital                              |                             |                                  |                                     |                                |                           |                   |
| 2018-12-31                                | 30 800 000                  | 7 640 000                        | 0                                   | -73                            | -7 134                    | <b>38 432 793</b> |
| Avsättning till yttre<br>fond enl ek plan |                             |                                  | 46 920                              | -46 920                        |                           | <b>0</b>          |
| Balansering av fg års<br>förlust          |                             |                                  |                                     | -7 134                         | 7 134                     | <b>0</b>          |
| Årets förlust                             |                             |                                  |                                     |                                | -430 567                  | <b>-430 567</b>   |
| <b>Eget kapital</b>                       |                             |                                  |                                     |                                |                           |                   |
| <b>2019-12-31</b>                         | <b>30 800 000</b>           | <b>7 640 000</b>                 | <b>46 920</b>                       | <b>-54 127</b>                 | <b>-430 567</b>           | <b>38 002 226</b> |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                                     | -7 207          |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt ek.plan | -46 920         |
| årets förlust                                        | -430 567        |
|                                                      | <b>-484 694</b> |
| behandlas så att                                     |                 |
| i ny räkning överföres                               | -484 694        |
|                                                      | <b>-484 694</b> |

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 1 114 362                 | 39 628                    |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 0                         | 206                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 114 362</b>          | <b>39 834</b>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3   | -399 600                  | -6 439                    |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -86 251                   | 0                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -30 596                   | 0                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -685 375                  | -26 376                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 201 823</b>         | <b>-32 815</b>            |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-87 460</b>            | <b>7 019</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag            | 7   | 20 280                    | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -363 386                  | -14 153                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-343 106</b>           | <b>-14 153</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-430 567</b>           | <b>-7 134</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-430 567</b>           | <b>-7 134</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 6          | 58 010 249        | 58 695 624        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>58 010 249</b> | <b>58 695 624</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Aktier i dotterbolag                            | 8          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>58 010 249</b> | <b>58 695 624</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                    |            | 0                 | 3 829             |
| Övriga fordringar                               | 9          | 25 504            | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 10         | 69 755            | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>95 259</b>     | <b>3 829</b>      |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 11         | 275 264           | 162 333           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>275 264</b>    | <b>162 333</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>370 523</b>    | <b>166 162</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>58 380 772</b> | <b>58 861 786</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 38 440 000        | 38 440 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 46 920            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>38 486 920</b> | <b>38 440 000</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -54 127           | -73               |
| Årets resultat                               |            | -430 567          | -7 134            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-484 694</b>   | <b>-7 207</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>38 002 226</b> | <b>38 432 793</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 13 351 172        | 20 230 336        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>13 351 172</b> | <b>20 230 336</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 6 879 164         | 101 664           |
| Leverantörsskulder                           |            | 53 274            | 0                 |
| Övriga skulder                               | 14         | 13 096            | 25 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 81 840            | 71 993            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 027 374</b>  | <b>198 657</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>58 380 772</b> | <b>58 861 786</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m<sup>2</sup> enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

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

| <i>Tillgång</i> | <i>Procent</i> |
|-----------------|----------------|
| Byggnad         | 1,52 %         |

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % 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 realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### 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 kortsiktiga betalningsförmåga.



## Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2019             | 2018          |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 089 361        | 39 378        |
| Hysesint garage/p-platser     | 19 600           | 0             |
| Hyses-/avg.bortfall parkering | -3 200           | 0             |
| Gästlägenhet                  | 8 600            | 250           |
| Öresutjämning                 | 1                | 0             |
|                               | <b>1 114 362</b> | <b>39 628</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                | 2019           | 2018         |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Entrepedkostnad städ           | 37 436         | 0            |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 2 966          | 0            |
| Snöröjning och sandning        | 3 213          | 3 139        |
| Hyra förråd                    | 26 460         | 2 875        |
| Rep gemensamma utr             | 2 778          | 0            |
| Rep hiss                       | 1 294          | 0            |
| Fastighetsel                   | 61 625         | 0            |
| Fjärrvärme                     | 59 443         | 0            |
| Vatten                         | 49 578         | 0            |
| Sophämtning                    | 14 535         | 0            |
| Fastighetsförsäkringar         | 5 914          | 0            |
| Datakommunikation              | 55 024         | 0            |
| Förvaltningsarvode, grundavtal | 40 564         | 0            |
| Avtal HSB                      | 36 996         | 0            |
| Bankkostnader                  | 1 774          | 425          |
|                                | <b>399 600</b> | <b>6 439</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                              | 2019          | 2018     |
|------------------------------|---------------|----------|
| Övrigt                       | 4 170         | 0        |
| Förbrukningsinventarier      | 1 300         | 0        |
| Förbrukningsmaterial         | 65            | 0        |
| Revisionsarvoden             | 28 575        | 0        |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 235         | 0        |
| Konsultarvoden               | 25 216        | 0        |
| Slutavräkning Byggarvode     | 25 690        | 0        |
|                              | <b>86 251</b> | <b>0</b> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                           | <b>2019</b>   | <b>2018</b> |
|---------------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvode            | 25 000        | 0           |
| Arb.givaravg löner/ersätt | 5 596         | 0           |
|                           | <b>30 596</b> | <b>0</b>    |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 58 722 000        |                   |
| Årets anskaffningar                             |                   | 58 722 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>58 722 000</b> | <b>58 722 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -26 376           | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -685 375          | -26 376           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-711 751</b>   | <b>-26 376</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>58 010 249</b> | <b>58 695 624</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 600 000        | 0                 |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 144 000         | 0                 |
|                                                 | <b>19 744 000</b> | <b>0</b>          |
| Bokfört värde byggnader                         | 44 504 189        | 45 189 564        |
| Bokfört värde mark                              | 13 506 060        | 13 506 060        |
|                                                 | <b>58 010 249</b> | <b>58 695 624</b> |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                        | <b>2019</b>   | <b>2018</b> |
|----------------------------------------|---------------|-------------|
| Resultat från andelar i koncernföretag | 20 280        | 0           |
|                                        | <b>20 280</b> | <b>0</b>    |

### Not 8 Avyttring av aktier i dotterbolag

Standparken 2 i Askersund Verkstaden 9 AB  
Org nr 559086-0283  
Säte: Örebro

| Dotterföretag                                | IB antal<br>aktier | IB värde<br>aktier | Sålt antal<br>aktier | UB antal<br>aktier |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Standparken 2 i Askersund Verkstaden 9<br>AB | 100                | 0                  | -100                 | 0                  |
|                                              | <b>100</b>         | <b>0</b>           | <b>-100</b>          | <b>0</b>           |

### Not 9 Övriga fordringar

|                             | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|-----------------------------|---------------|------------|
| Fordringar hos leverantörer | 25 504        | 0          |
|                             | <b>25 504</b> | <b>0</b>   |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                              | 2019-12-31    | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda försäkringspremier              | 17 741        | 0          |
| Förutbetalda kostnader för datakommunikation | 18 295        | 0          |
| Förutbetalda hyra förråd                     | 2 988         | 0          |
| Upplupen intäkt vattenavläsning              | 30 731        | 0          |
|                                              | <b>69 755</b> | <b>0</b>   |

### Not 11 Kassa och Bank

|                   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto | 266 666        | 162 333        |
| Swishkonto        | 8 598          | 0              |
|                   | <b>275 264</b> | <b>162 333</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare         | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lekebergs Sparbank | 1,66           | 2020-12-19                | 6 777 500                | 6 777 500                |
| Lekebergs Sparbank | 1,72           | 2021-12-19                | 6 777 500                | 6 777 500                |
| Lekebergs Sparbank | 1,99           | 2022-12-19                | 6 675 336                | 6 777 000                |
|                    |                |                           | <b>20 230 336</b>        | <b>20 332 000</b>        |

Amorteringar 2020 enligt avtal 101 664

Långfristig del: 13 351 172 kr

Kortfristig del: 6 879 164 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 19 722 016 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 28 000 000        | 28 000 000        |
|                        | <b>28 000 000</b> | <b>28 000 000</b> |

### Not 14 Övriga skulder

|                                    | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt              | 7 500         | 0             |
| Avräk lagstadgade soc avg          | 5 596         | 0             |
| Övriga kortfristiga skulder insats | 0             | 25 000        |
|                                    | <b>13 096</b> | <b>25 000</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                             | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna avgiftsräntor      | 0             | 14 153        |
| Förutbetalda intäkter       | 56 999        | 54 701        |
| Upplupen fjärrvärmekostnad  | 15 424        | 0             |
| Upplupen elkostnad          | 9 416         | 0             |
| Upplupen snöröjningskostnad | 0             | 3 139         |
|                             | <b>81 839</b> | <b>71 993</b> |

Askersund 2020-0

Torbjörn Karlsson  
Ordförande

Raili Johansson  
Ledamot

Christina Muntzing  
Vice Ordförande

Calill Ohlson  
Sekreterare

Lothar Pahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-0

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB