

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden

769634-2299

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att, för medlemmarna, i föreningens hus upplåta lägenheter samt mark i anslutning till lägenheterna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. I förekommande fall kan föreningens ändamål även innefatta upplåtelse av lokaler i föreningens hus med hyresrätt.

Föreningen äger fastigheten Hudiksvall Köpmanberget 2:15 samt det helägda dotterbolaget Djupestrand 1 Förvaltning AB, org.nr 559110-8716. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit nyproducera 18 st bostadsrättslägenheter. Dessa bostadsrätter har färdigställts under år 2018 och även slutbesiktning har skett under året. Entreprenaden godkändes vid denna slutbesiktning 2018-10-19.

Med hänsyn till att fastigheten var färdigställd och slutbesiktad i oktober 2018 så har inga avskrivningar på byggnader gjorts respektive ingen avsättning till yttre fond för underhåll gjorts för år 2018.

Samtliga lägenheter utom en (lägenhet 6B1101) uppläts med bostadsrättsföreningen under tiden 2018-10-19 t o m 2018-11-01. Nämda lägenhet uppläts med bostadsrättsföreningen enligt förhandsavtal tecknat 2018-11-04. Insatsen för denna lägenhet inbetalades 2019-02-05.

Två krediter om totalt 25 600 000 kronor avseende fastigheten upptogs 2018-11-16. Utöver dessa krediter upptogs en kortfristig kredit om 2 802 500 kronor avseende lägenhet 6B1101 tills medlemsinsatsen för denna lägenhet inbetalats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	2 334	0
Resultat efter finansiella poster	1 396	-26 286
Soliditet (%)	57	2

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 495 000	24 829 000		-26 285 891	1 038 109
Ökning av insatskapital	53 305 000				53 305 000
Disposition av föregående års resultat:			-26 285 891	26 285 891	0
Årets resultat				1 396 204	1 396 204
Belopp vid årets utgång	55 800 000	24 829 000	-26 285 891	1 396 204	55 739 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 285 891
årets vinst	1 396 204
	-24 889 687
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-24 889 687
	-24 889 687

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 334 317	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 334 317	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 338 584	-420
Summa rörelsekostnader		-2 338 584	-420
Rörelseresultat		-4 267	-420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 456 471	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		0	-24 829 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 000	-1 456 471
Summa finansiella poster		1 400 471	-26 285 471
Resultat efter finansiella poster		1 396 204	-26 285 891
Resultat före skatt		1 396 204	-26 285 891
Årets resultat		1 396 204	-26 285 891

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	81 400 000	30 129 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	8 998 220
Summa materiella anläggningstillgångar		81 400 000	39 127 360

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5, 6	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		81 450 000	39 177 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 178 815	0
Övriga fordringar	7	13 596 327	115 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 304	0
Summa kortfristiga fordringar		14 839 446	115 114

Kassa och bank

Kassa och bank		764 416	2 303 371
Summa kassa och bank		764 416	2 303 371
Summa omsättningstillgångar		15 603 862	2 418 485

SUMMA TILLGÅNGAR

97 053 862 41 595 845

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 800 000	2 495 001
Uppskrivningsfond	24 829 000	24 829 000
Summa bundet eget kapital	80 629 000	27 324 001

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-26 285 891	0
Årets resultat	1 396 204	-26 285 891
Summa fritt eget kapital	-24 889 687	-26 285 891
Summa eget kapital	55 739 313	1 038 110

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 284 417	15 678 735
Summa långfristiga skulder		25 284 417	15 678 735

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 118 083	0
Leverantörsskulder		1 184 737	0
Skatteskulder		4 870	0
Övriga skulder	9	6 885 848	24 879 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	4 836 594	0
Summa kortfristiga skulder		16 030 132	24 879 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 053 862

41 595 845

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	35 550 000	35 550 000
	35 550 000	35 550 000

Not Uppgifter om moderföretag

Ingen koncernredovisning upprättas enligt ÄRL 7:3.

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Posten avser återföring av finansiella kostnader från föregående år	1 456 471	0
	1 456 471	0

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 300 140	0
Inköp	0	5 300 140
Omklassificeringar	51 270 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 571 000	5 300 140
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Ingående uppskrivningar	24 829 000	0
Årets uppskrivningar	0	24 829 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	24 829 000	24 829 000
Utgående redovisat värde	81 400 000	30 129 140

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 998 220	0
Inköp	42 272 640	8 998 220
Omklassificeringar	-51 270 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 998 220
Utgående redovisat värde	0	8 998 220

Avser pågående nybyggnad på fastigheten Köpmanberget 2:15.

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 879 000	0
Inköp	0	24 879 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 879 000	24 879 000
Ingående nedskrivningar	-24 829 000	0
Årets nedskrivningar	0	-24 829 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-24 829 000	-24 829 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 6 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Djupestrand 1 Förvaltning AB	100 %	500	500	50 000	
				50 000	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Djupestrand 1 Förvaltning AB	559110-8716	Hudiksvalls kommun		50 000	0

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31
Fordran för medlemsinsats	2 802 500
Fordran på Skålbo förvaltning AB	10 793 827
	13 596 327

Dessa fordringar är reglerade under år 2019.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 402 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 284 417	15 678 735
	25 284 417	15 678 735
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	315 583	0
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 802 500	0
	3 118 083	0

Not 9 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
I posten ingår skulder till Skålbo Invest AB	6 879 000	24 879 000
	6 879 000	24 879 000

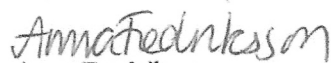
Denna skuld är reglerad under år 2019.

Not 10 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
I posten ingår upplupna kostnader till Skålbo förvaltning AB	4 425 243	0
	4 425 243	0

Denna skuld är till större delen reglerad under år 2019.

Hudiksvall 2019-05-28


Anna Fredriksson


Robert Fredriksson

Erik Fredriksson



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-28


Stefan Sahlin
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden
org.nr 769634-2299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Strandpromenadens 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.

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 Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 på 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag 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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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.

Hudiksvall den 28 maj 2019



Stefan Sahlin

Godkänd revisor