

# Årsredovisning

---

## *Brf Strandpromenaden*

769634-2299

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning        | 4     |
| - Balansräkning          | 5 - 6 |
| - Kassaflödesanalys      | 7     |
| - Noter                  | 8 - 9 |
| - Underskrifter          | 10    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att, för medlemmarna, i föreningens hus upplåta lägenheter samt mark i anslutning till lägenheterna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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 fullvärdeförsäkrad.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 1901-1912 | 1801-1812 | 1703-1712 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 387     | 2 334     | 0         |
| Resultat efter finansiella poster | -284      | 1 396     | -26 286   |
| Soliditet %                       | 68        | 57        | 2         |

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Inbetalda<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 55 800 000            | 24 829 000             | -26 285 891            | 1 396 204         | 55 739 313        |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                       |                        |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                       |                        | 1 396 204              | -1 396 204        | 0                 |
| Årets resultat                                      |                       |                        |                        | -284 447          | -284 447          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>55 800 000</b>     | <b>24 829 000</b>      | <b>-24 889 687</b>     | <b>-284 447</b>   | <b>55 454 866</b> |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -24 889 686 |
| Årets resultat      | -284 447    |
| Summa               | -25 174 133 |

*Förslag till disposition:*

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Balanseras i ny räkning | -25 174 133 |
| Summa                   | -25 174 133 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|                                                  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      |                          |                          |
| Årsavgifter (fg år inkl tillval)                 | 1 386 943                | 2 334 317                |
| Tillval                                          | 37 002                   | —                        |
| Avgifter värme/vatten Kanongränd                 | 72 250                   | —                        |
| <b>Summa föreningens intäkter</b>                | <b>1 496 195</b>         | <b>2 334 317</b>         |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fjärrvärme                                       | -347 705                 | —                        |
| Elkostnader                                      | -187 910                 | —                        |
| Vatten och avlopp                                | -59 796                  | —                        |
| Sophantering/städning                            | -52 464                  | —                        |
| Internet, tv-kanaler och hemsida                 | -62 141                  | —                        |
| Snöskottning/sandning                            | -6 750                   | —                        |
| Försäkringar                                     | -36 551                  | —                        |
| Övriga externa kostnader                         | -2 821                   | -2 338 584               |
| Arvode revisor                                   | -2 000                   | —                        |
| Avskrivningar på byggnaderna                     | -585 339                 | —                        |
| <b>Summa kostnader</b>                           | <b>-1 343 477</b>        | <b>-2 338 584</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>152 718</b>           | <b>-4 267</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | —                        | 1 456 471                |
| Räntekostnader                                   | -437 165                 | -56 000                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  | <b>-437 165</b>          | <b>1 400 471</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-284 447</b>          | <b>1 396 204</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>-284 447</b>          | <b>1 396 204</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>-284 447</b>          | <b>1 396 204</b>         |

## BALANSRÄKNING

1

|                                              |   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 2 | 80 814 661        | 81 400 000        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 80 814 661        | 81 400 000        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |   |                   |                   |
| Andelar i dotterföretag                      | 3 | 50 000            | 50 000            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |   | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |   | <b>80 864 661</b> | <b>81 450 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |                   |                   |
| Kundfordringar                               |   | 48 189            | 1 178 815         |
| Övriga fordringar                            |   | –                 | 13 596 327        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 28 681            | 64 304            |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 76 870            | 14 839 446        |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |                   |                   |
| Kassa och bank                               |   | 269 159           | 764 416           |
| Summa kassa och bank                         |   | 269 159           | 764 416           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |   | <b>346 029</b>    | <b>15 603 862</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |   | <b>81 210 690</b> | <b>97 053 862</b> |

|                                              |   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |   |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |   |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |   |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |   | 55 800 000         | 55 800 000         |
| Uppskrivningsfond                            | 4 | 24 829 000         | 24 829 000         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |   | <i>80 629 000</i>  | <i>80 629 000</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |   |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |   | -24 889 686        | -26 285 891        |
| Årets resultat                               |   | -284 447           | 1 396 204          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |   | <i>-25 174 133</i> | <i>-24 889 687</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <b>55 454 867</b>  | <b>55 739 313</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |   |                    |                    |
| Lån fastighet                                | 5 |                    |                    |
|                                              | 6 | 25 030 800         | 25 600 000         |
| Skulder till dotterföretag                   |   | 50 000             | –                  |
| Övriga skulder                               |   | –                  | 6 885 848          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |   | <b>25 080 800</b>  | <b>32 485 848</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |   |                    |                    |
| Lån fastighet                                | 6 | 284 600            | 2 802 500          |
| Leverantörsskulder                           |   | 1 371              | 1 184 737          |
| Fastighetsskatt                              |   | 4 870              | 4 870              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 384 182            | 4 836 594          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>675 023</b>     | <b>8 828 701</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <b>81 210 690</b>  | <b>97 053 862</b>  |

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2019-01-01  
2019-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Rörelseresultat                                                                 | 152 718    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                       |            |
| - Avskrivningar                                                                 | 585 339    |
| Erlagd ränta                                                                    | -472 089   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar<br>av rörelsekapital | 265 968    |
| Förändringar i rörelsekapital                                                   |            |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                   | 14 762 576 |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                      | -8 118 753 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 909 791

### Finansieringsverksamheten

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Återbetalning skuld Skålbo invest | -6 885 848 |
| Skuld dotterföretag               | 50 000     |
| Amortering av lån                 | -569 200   |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-7 405 048

### Årets kassaflöde

-495 257

### Likvida medel vid årets början

764 416

### Likvida medel vid årets slut

8

269 159

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Företagets 3 byggander har delats upp på komponenter. Nedanstående nyttjandeperioder används.

##### **Typ**

Byggnader

##### **Nyttjandeperiod**

30-200 år

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

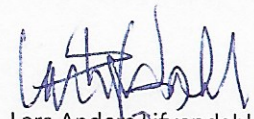
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

| Not 2 | Byggnader och mark                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden        | 81 400 000        | 5 300 140         |
|       | Förändringar av anskaffningsvärden |                   |                   |
|       | Omklassificeringar m.m.            | –                 | 51 270 860        |
|       | Utgående anskaffningsvärden        | 81 400 000        | 56 571 000        |
|       | Förändringar av avskrivningar      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                | -585 339          | –                 |
|       | Utgående avskrivningar             | -585 339          | –                 |
|       | Förändringar av uppskrivningar     |                   |                   |
|       | Årets uppskrivningar               | –                 | 24 829 000        |
|       | Utgående uppskrivningar            | –                 | 24 829 000        |
|       | <b>Redovisat värde</b>             | <b>80 814 661</b> | <b>81 400 000</b> |

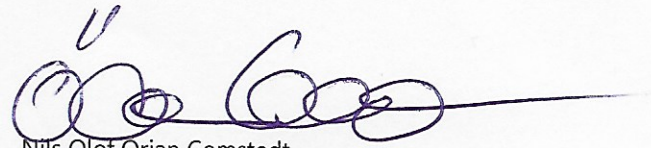
| Not 3 | Andelar i koncernföretag                          | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|-------|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                       | 24 879 000         | 24 879 000        |
|       | Utgående anskaffningsvärden                       | 24 879 000         | 24 879 000        |
|       | Ingående nedskrivningar                           | -24 829 000        | -24 829 000       |
|       | Utgående nedskrivningar                           | -24 829 000        | -24 829 000       |
|       | <b>Redovisat värde</b>                            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>     |
| Not 4 | Uppskrivningsfond                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|       | Belopp vid årets ingång                           | -24 829 000        | –                 |
|       | <i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>          |                    |                   |
|       | Avsättning till fonden under räkenskapsåret       | –                  | 24 829 000        |
|       | <b>Belopp vid årets utgång</b>                    | <b>-24 829 000</b> | <b>24 829 000</b> |
|       | Uppskrivna tillgångarnas värde exkl. uppskrivning | 55 985 661         | 56 571 000        |
| Not 5 | Förfallotid skulder                               | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|       | <i>Lån fastighet</i>                              |                    |                   |
|       | Förfaller senare än 5 år                          | 23 892 400         | –                 |
| Not 6 | Skulder som avser flera poster                    | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|       | <i>Långfristiga skulder</i>                       |                    |                   |
|       | Lån fastighet                                     | 25 030 800         | 25 284 417        |
|       | <i>Kortfristiga skulder</i>                       |                    |                   |
|       | Lån fastighet                                     | 284 600            | 3 118 083         |
| Not 7 | Ställda säkerheter                                | 2019-12-31         | 2018-12-31        |
|       | Fastighetsinteckningar                            | 35 550 000         | 35 550 000        |
| Not 8 | Likvida medel                                     | 2019               | 2018              |
|       | Kassa och bank                                    | 269 159            | –                 |

UNDERSKRIFTER

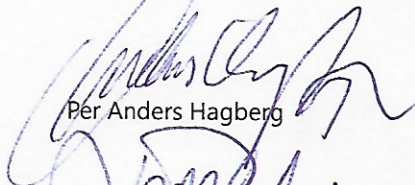
Hudiksvall 2020-02-19



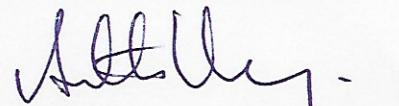
Lars Anders Lifvendahl



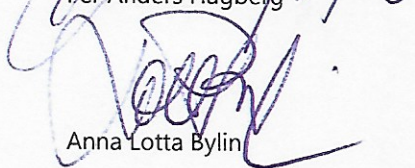
Nils Olof Orjan Comstedt



Per Anders Hagberg

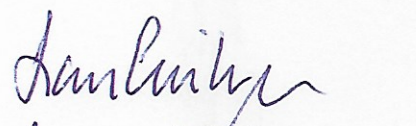


Anette Margaretha Kristina Broberg



Anna Lotta Bylin

Min revisionsberättelse har lämnats  
2020-02-24



Lars Eriksson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden

Org nr 769634-2299

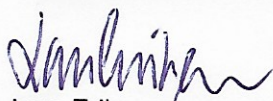
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden för år 2019-01-01-2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hudiksvall den 24 februari 2020

  
Lars Eriksson

## **Till styrelsen i Brf Strandpromenaden**

Jag har nu gått igenom räkenskaperna och vill framföra följande iakttagelser:

### **Ordning och reda**

Jag har konstaterat att det är i god ordning men att en attestordning bör upprättas. Jag har även noterat att föreningen inte har några förfallna kundfordringar.

### **Framtida renoveringsbehov**

Föreningen har idag ingen upprättad underhållningsplan och underhållsbehovet de närmsta åren torde vara små.

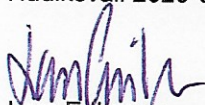
### **Protokoll**

Jag har tagit del av föreningens protokoll.

### **Kassaflöde**

Konstaterar att kassaflödet är negativt och att likvida medlen endast är 0,35 % (fg år 0,78 %) av balansomslutningen.

Hudiksvall 2020-02-24

  
Lars Eriksson