



Årsredovisning 2022



Brf Strandparken 1

Org nr 769627-0409

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Strandparken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2020.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 14 oktober 2014 Stora Sjöfallet 2 Hanson AB, org nr 556979-4927, som ägde fastigheten Stora Sjöfallet 2. Stora Sjöfallet 2 Hanson AB överlät den 15 oktober 2014 fastigheten Stora Sjöfallet 2 till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 3 våningar samt källarvåning. Totala boarean (BOA) är 2 602 kvm. Byggnaden finns på adressen Husarviksgatan 16, 115 47 Stockholm. Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garage varigenom bostadsrättshavare kan hyra garageplats.

Under 2014 startade uppförandet av byggnaden. Byggprojektet genomfördes som totalentreprenad av Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Inflyttning har skett i juni 2016. Entreprenören överlämnade driften till föreningen den 1 oktober 2016.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet deltar tillsammans med övriga fastigheter inom kvarteret Stora Sjöfallet i följande gemensamhetsanläggningar:

Stockholm Stora Sjöfallet GA:1 med ändamål garage.

Stockholm Stora Sjöfallet GA:2 med ändamål gård och dagvattenhantering.

Stockholm Stora Sjöfallet GA:3 med ändamål sopsugledning.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av en ledningsrätt (last) för starkström.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgifter avseende bostäder för de första 15 åren. Värdeår är 2016. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 168 000 000 kr, varav byggnadsvärde 90 000 000 kr och markvärde 78 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Driftia.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 12 april 2016.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 484 kr/kvm bostadsrättsarea per år. Varmvatten och lägenhetsel debiteras efter förbrukning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättningen enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not nio.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Myrehed	ordförande
	Björn Fridborn	sekreterare
	Annie Fornelius	kassör
	Casper Byström	
	Elin Övermo	

Suppleant Johan Ljungdahl

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Peter Lindqvist, Borev Revisionsbyrå AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgiften har varit oförändrad under 2022 men 2023 beslutades det om en avgiftshöjning med 20% från 1 april.

Föreningen har inte erhållit någon utdelning från samfälligheten under året. Därav har ingen amortering gjorts.

Elpriset har stigit kraftigt och föreningen har höjt eldebiteringen till medlem två gånger under året.

Det har återigen varit cykelstölder så brytskydd har monterats på dörrarna till gångarna på plan ett.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (53) medlemmar. Under året har tre (tio) medlemmar tillträtt och sex (tretton) medlemmar har utträtt ur föreningen vid två (fem) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 652	1 555	1 903	1 911
Resultat efter finansiella poster	-1 465	-1 317	-1 113	-1 150
Soliditet (%)	85,10	85,26	85,17	85,13
Avskrivningar	-1 443	-1 443	-1 443	-1 440
Resultat exkl avskrivningar	-21	126	330	290
Skuldränta (%)	1,21	1,02	1,79	1,97
Fastighetslån kr/kvm	13 035	13 035	13 170	13 304
Årsavgifter kr/kvm*	484	498	553	548

* Januari månad 2019 avgiftsfri.

* Avgiftssänkning 2020 med 10% från april.

*Avgiftssänkning 2021 med 10% från april.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 222 000	87 653 000	-4 312 214	-1 317 439	198 245 347
Disposition av föregående års resultat:			-1 317 439	1 317 439	0
Årets resultat				-1 464 551	-1 464 551
Belopp vid årets utgång	116 222 000	87 653 000	-5 629 653	-1 464 551	196 780 796

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 629 653
årets förlust	-1 464 551
	-7 094 204
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 094 204
	-7 094 204

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 652 212	1 555 404
Summa rörelseintäkter		1 652 212	1 555 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 047 905	-894 397
Övriga externa kostnader	4	-147 295	-122 174
Personalkostnader	5	-62 555	-62 161
Avskrivningar		-1 443 286	-1 443 286
Summa rörelsekostnader		-2 701 041	-2 522 018
Rörelseresultat		-1 048 829	-966 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 795	-350 825
Summa finansiella poster		-415 722	-350 825
Resultat efter finansiella poster		-1 464 551	-1 317 439
Årets resultat		-1 464 551	-1 317 439

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	230 454 995	231 898 281
Summa materiella anläggningstillgångar		230 454 995	231 898 281
Summa anläggningstillgångar		230 454 995	231 898 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	428 756	384 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	352 021	247 379
Summa kortfristiga fordringar		780 777	631 600
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205	1 155
Summa kassa och bank		205	1 155
Summa omsättningstillgångar		780 982	632 755
SUMMA TILLGÅNGAR		231 235 977	232 531 036

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

203 875 000

203 875 000

Summa bundet eget kapital

203 875 000

203 875 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 629 653

-4 312 214

Årets resultat

-1 464 551

-1 317 439

Summa fritt eget kapital

-7 094 204

-5 629 653

Summa eget kapital

196 780 796

198 245 347

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

11 778 000

23 548 000

Summa långfristiga skulder

11 778 000

23 548 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

22 140 000

10 370 000

Leverantörsskulder

113 090

403

Skatteskulder

76 735

69 830

Övriga skulder

118

265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

347 238

297 191

Summa kortfristiga skulder

22 677 181

10 737 689

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 235 977

232 531 036

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 464 551

-1 317 439

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 443 286

1 443 286

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-21 265

125 847

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-104 780

15 776

Förändring av leverantörsskulder

112 687

-38 910

Förändring av kortfristiga skulder

11 826 804

-4 215 147

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 813 446

-4 112 434

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-11 770 000

3 778 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-11 770 000

3 778 000

Årets kassaflöde

43 446

-334 434

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

318 530

652 964

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

361 976

318 530

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 259 580	1 295 980
Inntäkter bredband	89 032	89 528
Elavgifter	221 396	107 020
Vattenavgifter	58 966	50 029
Avgifter för andrahandsupplåtelse	22 758	11 078
Övriga intäkter	480	1 769
	1 652 212	1 555 404

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	38 430	50 926
Städkostnader	51 900	51 900
Hisskostnader besiktning	39 587	9 837
Besiktningsskostnader	0	8 075
Bevakningskostnader	6 118	4 620
Driftkostnad. sopsug	34 931	6 903
Gemensamhetsanläggning	21 000	33 819
Reparationer	82 167	45 269
Hissreparationer	13 791	17 162
Planerat underhåll	7 693	0
Fastighetsel	362 201	263 537
Uppvärmning	174 218	182 937
Vatten och avlopp	56 495	50 073
Avfallshantering	29 209	23 532
Försäkringskostnader	40 473	38 776
Kabel-tv	36 052	36 016
Bredband	53 640	53 640
Förbrukningsinventarier	0	17 375
	1 047 905	894 397

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	41 820	34 920
Hemsida	4 905	0
Porto	2 790	2 250
Föreningsgemensamma kostnader	842	864
Revisionsarvode	14 988	14 550
Ekonomisk förvaltning	63 829	46 250
Bankkostnader	2 822	3 774
Insamling av mätvärden el och vatten	7 940	7 688
Övriga poster	7 359	11 878
	147 295	122 174

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 955	14 861
	62 555	62 161

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 472 399	142 472 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 472 399	142 472 399
Ingående avskrivningar	-7 500 969	-6 057 683
Årets avskrivningar	-1 443 286	-1 443 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 944 255	-7 500 969
Bokfört värde mark	96 926 851	96 926 851
Utgående värde mark	96 926 851	96 926 851
Utgående redovisat värde	230 454 995	231 898 281
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	78 000 000	52 000 000
	168 000 000	121 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	41 078	40 952
Avräkningskonto förvaltare	361 772	317 376
Överskott SFF Stora Sjöfallet	25 893	25 893
Danske Bank	13	0
	428 756	384 221

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	17 128	16 494
Ekonomisk förvaltning	13 336	12 485
Tv/Bredband	22 320	22 320
Bevakningskostnad	7 617	1 208
Upplupna intäkter avs el som debiteras medlemmar	121 200	32 061
Upplupna intäkter vatten som debiteras medlemmar	20 420	12 811
Upplupna intäkter utdelning garagesamfällighet	150 000	150 000
	352 021	247 379

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,114	2023-06-30	8 000 000	8 000 000
Nordea	2,816	2023-11-17	2 370 000	2 370 000
Nordea	0,670	2023-06-21	11 770 000	11 770 000
Nordea	0,600	2024-09-02	11 778 000	11 778 000
Kortfristig del			-22 140 000	-10 370 000
			11 778 000	23 548 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 22 140 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 22 140 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	9 726	1 040
Styrelsearvoden	44 000	44 000
Sociala avgifter	13 640	13 640
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	65 538	52 280
Fjärrvärme	26 808	28 043
Renhållning	2 576	2 135
Vatten-och avlopp	12 552	10 413
Städning	4 325	4 325
Serviceavtal, hiss	0	4 275
Samfällighetskostnader	0	6 903
Rep, VA	5 639	0
Förutbetalda avgifter	137 434	105 137
	347 238	297 191

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 318 000	35 318 000
	35 318 000	35 318 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

Per Myrehed

Björn Fridborn

Annie Fornelius

Casper Byström

Elin Övermo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Peter Lindqvist
Revisor