

Årsredovisning
för
Brf Husarvikens Strand
769622-7128

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Husarvikens Strand får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-02-11 och har sitt säte i Stockholms Kommun, Stockholms län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2013-09-02. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-06.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

På bostadsrättsföreningens webbplats (www.husarvikensstrand.se) finns ytterligare information om föreningen och området.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Skuleskogens Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 (yttre miljö och sophantering) samt GA:4 (garage). Föreningens andel är 26% respektive 25%. Övriga medlemmar är Brf Husarvikens Brygga, Brf Husarvikens Park och Fastighets AB Skuleskogen 3. Samfälligheten administrerar gemensamt innergård, sopsug och garage.

Föreningen är även medlem i Husarvikens Samfällighetsförening, som förvaltar GA:5 (VA). Föreningens andel är 35%. Övriga medlemmar är Brf Husarvikens Brygga och Brf Husarvikens Park. Samfälligheten administrerar gemensamt vatten- och fjärrvärmeanläggning.

Fastigheten

Föreningens tomtträtt har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Skuleskogen 1

Förvärv
2013-09-30

Kommun
Stockholm

Föreningens fastighet är enligt ovan förteckning. På tomten har uppförts bostadshus med 33 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2 800 kvm samt 300 kvm förråd/garageyta. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten som består av 2 byggnader med 6 respektive 7 våningar och källare är uppförd 2012-2013 med värdeår 2013. Fastigheten är försäkrad i Folksam med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Lägenheterna har följande fördelning:

10 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2018-2048 men den är ej aktuell. En ny underhållsplan är under framtagande.

Genomförda åtgärder:

2022	OVK besiktning
2024	Undercentralen värme

Planerade åtgärder:

2025	Byte till LED-armatur
------	-----------------------

Garage

Föreningen disponerar 15 parkeringsplatser för bil samt 1 MC-plats i kvarterets gemensamma garage med en sammanlagd yta om 290 kvm. Samtliga platser är uthyrda. Alla 15 parkeringsplatser är försedda med laddstolpar varav 7 st är aktiverade i dagsläget.

Förvaltning

Föreningen har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Advetax Service AB	Trappstädning
Stockholms Hiss & Elteknik AB	Hisservice
Tele 2 AB	Kabel-tv och bredband
Fortum	Elförbrukning
Eways (konkurs)	Laddstolpar
Aneo (nytt avtal from 2025)	Laddstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Representanter ur föreningens styrelse har under året arbetat och varit delaktig i de två samfälligheterna som vi har tillsammans med Brf Husarvikens Park och Brf Husarvikens Brygga. Samfälligheterna ansvarar för vår gemensamma värmecentral, sophantering, innergård samt garaget i källaren.

Garagestädning har genomförts ett par gånger under året.

Månadsvis anordnas "after work" på restaurangerna Beirut Brygga och Mare Blu och där flera medlemmar deltar regelbundet. Likaledes anordnas en för kvarteret gemensam adventssammankomst på innergården.

Under 2024 gjordes en utredning om solcellspaneler skulle vara en gynnsam investering. Det kunde konstateras att det inte skulle medföra en fördelaktig investering i dagsläget. Årets stämma i föreningen avhölls enligt plan.

I övrigt har styrelsens strävan varit att skapa en väl fungerande bostadsrättsförening som på bästa sätt gagnar medlemmarna och de boende samt öka tivseln i området.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antal medlemmar vid årets slut	57

Under verksamhetsåret har två (2) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2024-05-30. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Ricard Larsson	Ordförande
Sebastian Tham	Kassör
Artur Edman	Sekreterare
Tomas Frank	Ledamot
Stefan Söderström	Ledamot
Jacob Werner	Suppleant

Valberedning

Stefan Killander	Sammanställande
Daniel Granlycke	

Revisor

Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor Magnus Anderström
--------------------	--

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% from 2024-01-01.

Under året ombildades ett lån till en högre ränta än den föregående.

Föreningen har under året noterat kostnadshöjningar både i den egna verksamheten men även i de samfälligheter vi är delaktiga i. Det har även gjorts en del investeringar på hissarna som var nödvändiga.

Föreningen har fortsatt en god ekonomi men under året ett negativt kassaflöde. Föreningens strategi är fortsatt att minska lånen då tillfälle ges. Med anledning av det har styrelsen belutut att höja avgifterna med 10% from 2025-01-01.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Balansomslutning Tkr	167 305	168 107	168 723	169 389
Nettoomsättning Tkr	2 412	2 310	2 312	2 302
Resultat efter finansiella poster Tkr	-754	-910	-422	-571
Soliditet (%)	93,5	93,5	93,7	93,6
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	721	686	686	686
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	81,1	82,2	0,0	0,0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	3 643	3 643	3 643	3 750
Skuldsättning kr/kvm *	3 290	3 290	0	0
Sparande kr/kvm *	119	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	5,1	5,3	0,0	0,0
Energikostnad kr/kvm *	164	138	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning
 - Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta
 - Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta
 - Räntekänslighet - Räntehöjningar om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter
 - Energikostnad - Kostnad för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta
- * Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Upplysning vid förlust:

Föreningen har valt K2 som redovisningsmodell, vilket innebär att avskrivningar på byggnader görs enligt en fast plan. Det leder till ett negativt rörelseresultat trots att kassaflödet från verksamheten före investeringar kan vara positivt.

För räkenskapsåret 2024 har dock föreningen haft ett negativt kassaflöde. Det beror främst på ökade kostnader gällande investeringar i fastigheten, särskilt kopplat till hissar och värmesystem. Eways konkurs har också belastat resultatet och omläggningen av ett lån har medfört ökade räntekostnader.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är stabil, med hög soliditet och låg belåning i förhållande till fastighetens värde. För att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi har styrelsen som målsättning att stärka föreningens löpande likviditet genom avgiftshöjning 2025, för att fortsatt kunna möta framtida kostnadsökningar och underhållsbehov. Styrelsen avser även att fortsätta amortera på föreningens lån.

Föreningen har även drabbats av en vattenskada där föreningens självrisk belastar räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 020 000	3 733 427	-7 695 074	-909 600	157 148 753
Avsättning fond enl stadgar		530 199	-530 199		0
Ianspråktagande fond		-224 849	224 849		0
Balanseras i ny räkning			-909 600	909 600	0
Årets resultat				-753 872	-753 872
Belopp vid årets utgång	162 020 000	4 038 777	-8 910 024	-753 872	156 394 881

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 604 674
avsättning fond enligt stadgar	-530 199
ianspråktagande fond	224 849
årets förlust	-753 872
	-9 663 896

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 663 896
	-9 663 896

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 412 368	2 309 707
Övriga rörelseintäkter		74 162	26 581
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 486 530	2 336 288
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 983 111	-2 030 701
Övriga externa kostnader	4	-163 474	-133 420
Personalkostnader	5	-64 223	-72 077
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-899 311	-899 311
Summa rörelsekostnader		-3 110 119	-3 135 509
Rörelseresultat		-623 589	-799 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 353	-110 443
Summa finansiella poster		-130 283	-110 379
Resultat efter finansiella poster		-753 872	-909 600
Resultat före skatt		-753 872	-909 600
Årets resultat		-753 872	-909 600

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	165 462 761	166 338 701
Inventarier, verktyg och installationer	7	57 298	80 669
Summa materiella anläggningstillgångar		165 520 059	166 419 370

Summa anläggningstillgångar

165 520 059

166 419 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	11 130
Övriga fordringar		80 281	45 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		700 328	247 494
Summa kortfristiga fordringar		780 609	304 432

Kassa och bank

Kassa och bank		1 004 167	1 382 742
Summa kassa och bank		1 004 167	1 382 742
Summa omsättningstillgångar		1 784 776	1 687 174

SUMMA TILLGÅNGAR

167 304 835

168 106 544

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 020 000

162 020 000

Fond för yttre underhåll

8

4 038 777

3 733 427

Summa bundet eget kapital

166 058 777

165 753 427

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 910 024

-7 695 074

Årets resultat

-753 872

-909 600

Summa fritt eget kapital

-9 663 896

-8 604 674

Summa eget kapital

156 394 881

157 148 753

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

3 400 000

7 000 000

Summa långfristiga skulder

3 400 000

7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

6 800 000

3 200 000

Leverantörsskulder

285 124

125 628

Skatteskulder

1 035

27 336

Övriga skulder

0

1 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

423 795

603 361

Summa kortfristiga skulder

7 509 954

3 957 791

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

167 304 835

168 106 544

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-623 589	-799 221
Justeringar för avskrivningar	6, 7	899 311	899 311
Erhållen ränta		70	64
Betald ränta		-109 372	-110 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		166 420	-10 722
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 130	-11 130
Förändring av kortfristiga fordringar		-487 307	-66 954
Förändring av leverantörsskulder		159 496	35 648
Förändring av kortfristiga skulder		-228 314	257 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-378 575	204 298
Årets kassaflöde		-378 575	204 298
Likvida medel vid årets början		1 382 742	1 178 445
Likvida medel vid årets slut		1 004 167	1 382 743

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 (K2), samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 017 460	1 921 391
Hysesintäkter garage	352 950	352 570
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Laddstolpar	38 129	29 676
Övriga intäkter och intäktsreduktioner	-2 171	70
	2 412 368	2 309 707

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	195 050	181 982
Serviceavtal	22 651	18 651
El- och nätavgifter	100 149	107 536
Fastighetsförsäkringar	58 689	58 689
Tomträttsavgälder	673 400	607 800
Avgift för samfällighet	470 670	916 441
Kabel-tv och bredband	75 132	74 750
Fastighetsskatt	27 330	27 330
	1 623 071	1 993 179
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	0	1 632
Installationer och laddstolpar	1 725	2 800
VA/sanitet	0	7 335
Renhållning	5 004	0
Hissar	54 300	9 221
Lås	0	4 816
Skador/vattenskador	74 162	0
	135 191	25 804
Periodiskt underhåll		
Installationer	107 412	0
VA/sanitet	9 500	0
Hissar	80 562	0
Ventilation/OVK	27 375	11 718
	224 849	11 718
	1 983 111	2 030 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Administration och förbrukning	6 843	6 811
Ersättning till revisorer	26 125	22 844
Föreningskostnader	10 847	11 508
Ekonomisk förvaltning	83 056	78 086
Konsultarvoden	0	1 281
Bankkostnader	5 233	6 190
Övriga förvaltningskostnader	6 020	6 700
Befarade förluster på andra kundfordringar	25 350	0
	163 474	133 420

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Styrelsearvoden	52 500	52 500
Sociala kostnader	11 723	16 495
Övriga personalkostnader	0	3 082
Summa	64 223	72 077

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Ingående avskrivningar	-8 849 299	-7 973 359
Årets avskrivningar	-875 940	-875 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 725 239	-8 849 299
Utgående redovisat värde	165 462 761	166 338 701
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	92 733 000	92 733 000
Taxeringsvärden mark	84 000 000	84 000 000
	176 733 000	176 733 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärden bostäder	174 000 000	174 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 733 000	2 733 000
	176 733 000	176 733 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 566	210 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 566	210 566
Ingående avskrivningar	-129 897	-106 526
Årets avskrivningar	-23 371	-23 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 268	-129 897
Utgående redovisat värde	57 298	80 669

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	3 733 427	3 203 228
Avsättning enligt stadgar	530 199	530 199
Ianspråkagande årets åtgärder	-224 849	0
	4 038 777	3 733 427

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,52	2025-10-16	3 200 000	3 200 000
Nordea	1,58	2026-02-18	3 400 000	3 400 000
Nordea	0,93	2025-10-15	3 600 000	3 600 000
			10 200 000	10 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 800 000	3 200 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	91 000 000	91 000 000
	91 000 000	91 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av de kostnadsökningar som skett under året har styrelsen tagit beslut om att höja avgifterna med 10% from 2025-01-01.

Då Eways gick i konkurs i slutet av 2024 har föreningen tecknat avtal med en ny laddbilsoperatör vid namn Aneo. Avtalet startar i mars.

Stockholm _____ - _____ - _____

Ricard Larsson
Ordförande

Sebastian Tham
Ledamot

Artur Edman
Ledamot

Tomas Frank
Ledamot

Stefan Söderström
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Frejs Revisorer AB

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 67f8c9bed4a7cf614312c4a7

Finalized at: 2025-04-22 08:38:46 CEST

Title: ÅR 2024 Brf Husarvikens Strand.pdf

Digest: afNHMjYnLFP3RCJ9qrb7Iu3m96JveW5W5RSgpmEgdPw=

Initiated by: mam@frejs.se (mam@frejs.se) via Frejs Revisorer AB 556564-6451

Signees:

- Magnus Anderström signed at 2025-04-22 08:38:45 CEST with Swedish BankID (19720404-XXXX)
- Sebastian Tham signed at 2025-04-13 08:00:30 CEST with Swedish BankID (19820129-XXXX)
- Artur Edman signed at 2025-04-14 11:23:24 CEST with Swedish BankID (19920715-XXXX)
- Stefan Michas Söderström signed at 2025-04-14 10:42:28 CEST with Swedish BankID (19630205-XXXX)
- Thomas Frank signed at 2025-04-14 12:49:03 CEST with Swedish BankID (19681111-XXXX)
- Ricard Larsson signed at 2025-04-11 10:19:21 CEST with Swedish BankID (19740613-XXXX)