

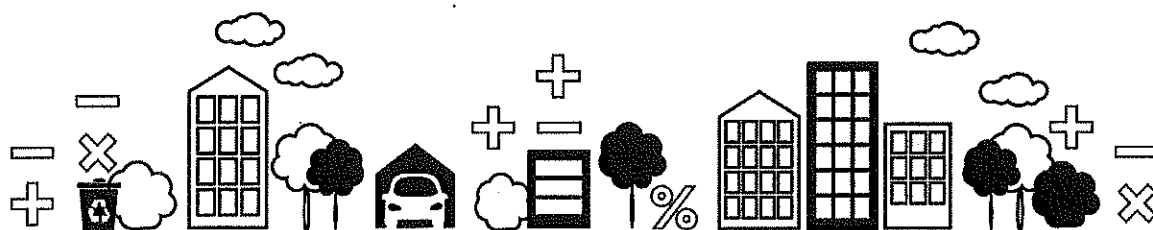
# ÅRSREDOVISNING

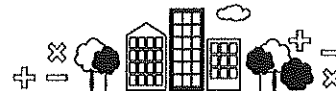
## Brf Strandlycka i Annedal

769619-3965

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse.....    | 3-9   |
| Resultaträkning.....           | 10    |
| Balansräkning.....             | 11-12 |
| Kassaflödesanalys.....         | 13    |
| Noter.....                     | 14-18 |
| Underskrifter.....             | 19    |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda pantor och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

cc



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandlycka i Annedal, 769619-3965 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2008. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-13.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Byggnaderna, som uppfördes på tomträtten Stockholm Dorabella 2, av Veidekke Bostad AB färdigställdes under år 2012. Adresserna är: Pelle Svanslös gata 1-3, Annedalsvägen 22 samt Tappvägen 35, 37. Byggnaderna består av tre flerbostadshus med mellan fem och sex våningsplan.

#### Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB.

#### Byggnad och ytor

Bostadsytan (BOA) uppgår till 5 470 kvm. Markarealen är 3 515 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

|               |              |
|---------------|--------------|
| 2 rok         | 15 st        |
| 3 rok         | 15 st        |
| 3-4 rok       | 11 st        |
| 4 rok         | 25 st        |
| 5 rok         | 2 st         |
| <b>Totalt</b> | <b>68 st</b> |

Förråd är belägna inom respektive lägenhet.

#### Parkering/garage

Föreningen har 10 st parkeringsplatser på Pelle Svanslös gata samt hyr även 41 st parkeringsplatser i Baltic 24 och 25, via Trifam.

ic g r T J Jeli  
3



### Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttens värdeår är 2012. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 1 september 2030. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad, som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inga större underhållsåtgärder planerade inom de närmaste fem åren, utöver sedvanligt underhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen

### Förvaltningsavtal

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Fastighetsskötsel         | Nordstaden AB, ny leverantör Fastighetsskötsel AB fr o m 1 januari 2021             |
| Städtjänster              | Simlins Pro. Städ AB  |
| Trädgård                  | Habitek AB, ny leverantör fr o m 1 april 2021                                       |
| Snöröjning                | Habitek AB, ny leverantör Sundbybergs Åkeri och Transport AB fr o m 1 december 2020 |
| Hiss                      | KONE AB, ny leverantör Stockholm hisservice fr o m 1 januari 2021                   |
| Bevakning                 | Securitas Sverige AB  |
| El                        | Fortum Markets AB/Ellevio AB  |
| Fjärrvärme                | Norrenergi AB   |
| Vatten                    | Stockholm Vatten AB   |
| Avfallshantering          | Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening  |
| Återvinning               | Veolia Recycling Solutions Sweden AB  |
| Bredband, TV              | Telia Sverige AB  |
| Individuell mätning (IMD) | Stockholm Styr-team AB  |
| Ekonomisk förvaltning     | Brf Ekonomen i Stockholm AB   |

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 111 st (fg. år 112 st). Under året har 10 överlåtelse skett (fg. år 9 st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

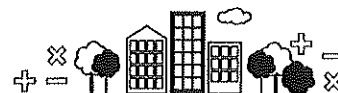
Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.

### Samfällighet

Föreningen ingår i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening, som sköter driften av sopsugsanläggningen i området.

Föreningen har samfällighet tillsammans med BRF Åparken gällande den gemensamma innergården på Pelle Svanslös gata / Krakel Spektakels gata.

cc [Handwritten initials] FJ  
A/Li 4



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Fredrik Jorring      | Nyval, Ordförande |
| Bela Botos           | Nyval, Ledamot    |
| Christoffer Carlsson | Nyval, Ledamot    |
| Marlene Morawiec     | Nyval, Ledamot    |

### Styrelsearbete

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

- 12 st protokollförda styrelsemöten
- 1 st konstituerande styrelsemöte

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB                      Ordinarie revisor

### Valberedning

Anna-Lena Jorring  
Farideh Chizari

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Styrelsens förvaltningsberättelse 2020

Brandskyddsarbete har genomförts fortlöpande i föreningen och de brister som har hittats har också åtgärdats.

Miljörummet har i början av 2020 setts över och återvinningskärl för ljuskällor och små-el har satts upp. I samband med det byttes leverantör till Veolia från Ragnsells, vilket innebar att föreningen sänkte sina kostnader kraftigt gällande avfallshanteringen.

Radonmätning i husen har genomförts och resultatet visade genomgående låga värden, 20-50 Bq/m<sup>3</sup>. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m<sup>3</sup> (avser årsmedelvärdet). Mätningen skickades in i juli till Stockholms Stad för registrering.

Tyvärr drabbades föreningen av omfattande skadegörelse på Annedalsvägen 22 i början av juni vilket orsakade stora kostnader för föreningen. Bland annat var vi tvungna att reparera hissen samt elmätaren i el-centralen och även byta läsare för tagg-systemet till en total kostnad på närmare 75.000 kr. Dessa oförutsedda kostnader fanns av förklarliga skäl inget utrymme för i årets budget. Därför har styrelsen inte haft något annat val än att skjuta på visst planerat underhåll, såsom stamspolningen till nästkommande år.

Styrelsen har under hösten granskat några av de befintliga avtalen, sagt upp desamma och gjort nya upphandlingar. Till exempel är avtalet med Habitek för utemiljö och snöröjning uppsagt, där vi såg att vi har betalat oskäligt höga kostnader jämfört med vad som levereras.

cc FJ JR 5  
JL



Styrelsen har även sagt upp avtalet gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med Nordstaden. Vi har tecknat nytt avtal med Fastighetsskötsel AB fr o m 1 januari 2021 och avtalet avser enbart fastighetsskötsel.

Avtalet med Kone är uppsagt och ny leverantör, Stockholm Hiss-service AB, är upphandlad fr o m 1 januari 2021.

Vi kommer även att se över resterande avtal för att se vart vi kan göra framtida besparingar för föreningen. De avtalen kommer antingen omförhandlas eller vid behov göras nya upphandlingar.

Styrelsen har utöver det arbetat under sommaren med att ta fram en ny hemsida, eftersom den inte hade blivit klar i början av året som planerat. Även styrelsens info-mail åtgärdas under sommaren efter att inte har fungerat under en längre period under våren.

Styrelsen har också arbetat fram nya rutiner kring ekonomin och offertförfaranden för att säkerställa att inga onödiga och/eller kostsamma arbeten beställs utan att medel finns avsatta i budgeten.

Vi har även arbetat fram rutiner för att kunna arbeta långsiktigt med fastighetsunderhållet. Detta för att bättre kunna planera beställningar och inte fortsättningsvis göra kostsamma extrabeställningar vilket drabbar föreningen negativt.

Styrelsen har under sommaren ansökt om nytt bygglov för balkonginglasning och har även fått ansökan godkänt av Stockholm Stads Byggnadsnämnd.

Under våren har även allt trädäck på våra innergårdar rengjorts och oljats in, vilket var nödvändigt då det inte har gjorts under de senaste åren. Detta är något som föreningen kommer att göra återkommande tillsammans med BRF Åparken.

Vi har haft en container på plats i maj för att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att slänga grovsopor. Den planerade höststädningen och cykelrensningen ställdes in pga Corona pandemin.

Våra innergårdar används ofta av våra medlemmar under sommarmånaderna och därför beslutade styrelsen under hösten att köpa in möbler till ena innergården för att höja trivseln i vårt närområde. Dessa kommer att placeras ut under våren 2021. Inköp av möbler till vår gemensamma innergård kommer att planeras i samråd med BRF Åparken.

Lekplatsinspektion genomfördes under hösten och inga brister noterades. I samband med detta byttes även sanden ut i sandlådorna på båda innergårdarna då det inte har bytts sand under väldigt lång tid.

Föreningen fick tillgång till garaget redan i oktober 2020, vilket var betydligt tidigare än planerat. I och med detta beslutade styrelsen att följa Stockholm Stads riktlinjer gällande parkeringsplatser, dvs 0,7 platser/lägenhet. Det innebär att nu har fler medlemmar erbjudits möjlighet att kunna hyra en garageplats än tidigare. Styrelsen införde även rutiner gällande fjärrkontroller och taggar kopplade till garaget.

Styrelsen har börjat under november att undersöka möjligheten att installera laddboxar för laddning av elbil.

FJ  
6



### **Föreningens ekonomi**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla skötsel-/underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen behöver ta ut årsavgift för, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

### **Arsavgifter**

I Brf Strandlycka i Annedal tillämpades individuella kapitalinsatser vid upplåtelsen. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

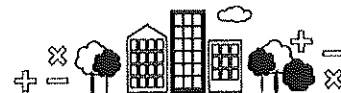
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna (föregående år höjdes avgiften med 3%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 654 kr/kvm (föregående år 654 kr) per kvm.

Ingen höjning har gjorts av hyran för parkeringsplatser på Pelle Svanslös gata och avgiften kvarstår på 650 kr/plats/månad. Garageplatserna som föreningen hyr kostar 1 300 kr/plats/månad.

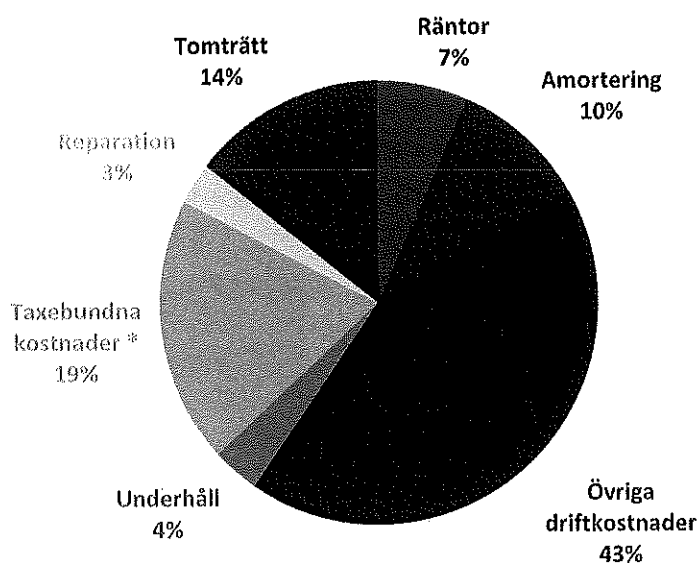
### **Individuell mätning**

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i respektive kvartal. Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.

*Handwritten signature and initials:*  
cc 7



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

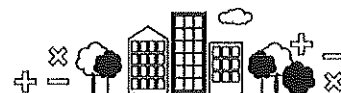
## Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA              | 654    | 635    | 635    | 635    | 635    |
| Sparande, kr/kvm BOA *                           | 103    | 120    | 165    | 189    | 136    |
| Driftkostnader, kr/kvm BOA                       | 556    | 488    | 542    | 514    | 581    |
| Fastighetsel, kr/kvm BOA                         | 63     | 74     | 62     | 58     | 56     |
| Uppvärmning, kr/kvm BOA                          | 70     | 72     | 73     | 71     | 76     |
| Vatten, kr/kvm BOA                               | 21     | 20     | 19     | 18     | 17     |
| Avskrivning, kr/kvm BOA                          | 371    | 371    | 371    | 371    | 371    |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA                       | 62     | 64     | 59     | 66     | 132    |
| Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA | 30     | 30     | 31     | 31     | 31     |
| Genomsnittlig låneränta, %                       | 1,07 % | 1,14 % | 1,03 % | 0,89 % | 1,88 % |
| Låneskuld, kr/kvm                                | 5 553  | 5 644  | 5 713  | 5 827  | 5 896  |
| Yttre underhållsfond, tkr                        | 858    | 913    | 835    | 668    | 501    |
| Nettoomsättning, tkr                             | 4 442  | 4 314  | 4 300  | 4 266  | 4 582  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr           | -1 466 | -1 373 | -1 126 | -993   | -1 285 |
| Soliditet, %                                     | 84     | 84     | 84     | 83     | 83     |

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

*Handwritten signatures and initials:*  
 J) PL  
 CC<sup>8</sup>





## Förändringar i eget kapital

| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>    | <i><b>Medlems<br/>insatser</b></i> | <i><b>Yttre<br/>underhållsfond</b></i> | <i><b>Ansamlad<br/>Förlust</b></i> |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|
| Vid årets början                     | 169 545 000                        | 912 572                                | -8 638 127                         |
| Avsättning till yttre underhållsfond |                                    | 164 000                                | -164 000                           |
| Överföring från yttre underhållsfond |                                    | -218 834                               | 218 834                            |
| Årets resultat                       |                                    |  | -1 465 622                         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | <b>169 545 000</b>                 | <b>857 738</b>                         | <b>-10 048 915</b>                 |

## Resultatdisposition

|   | <i><b>Belopp i kr</b></i> |
|---|---------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                           |
| Balanserat resultat                                   | -8 583 293                |
| Årets resultat  | -1 465 622                |
| <b>Totalt</b>   | <b>-10 048 915</b>        |
| disponeras för  |                           |
| avsättning för yttre underhållsfond                   | 164 000                   |
| Balanseras i ny räkning                               | -10 212 915               |
| <b>Summa</b>  | <b>-10 048 915</b>        |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

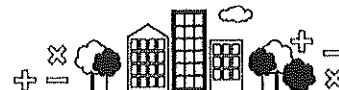
Handwritten initials and a signature, possibly "H. C." and "F. J." with a flourish.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 441 892                         | 4 314 235                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 20 272                            | 12 900                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 462 164</b>                  | <b>4 327 135</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -2 878 986                        | -2 855 724                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -551 393                          | -490 667                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -138 174                          | -163 877                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -2 028 110                        | -2 028 110                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 596 663</b>                 | <b>-5 538 378</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-1 134 499</b>                 | <b>-1 211 243</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 10 108                            | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -341 231                          | -350 437                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 465 622</b>                 | <b>-1 561 680</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 465 622</b>                 | <b>-1 561 680</b>                 |
| <b>Skatt</b>                                      |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 465 622</b>                 | <b>-1 561 680</b>                 |

*Handwritten signatures and initials.*



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8          | 188 317 408        | 190 345 518        |
| <b>Summa byggnader och mark</b>              |            | <b>188 317 408</b> | <b>190 345 518</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>188 317 408</b> | <b>190 345 518</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 77 126             | 48 957             |
| Övriga fordringar                            |            | 24 631             | 24 631             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 523 091            | 441 508            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>624 848</b>     | <b>515 096</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 2 867 069          | 2 669 956          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>3 491 917</b>   | <b>3 185 052</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>191 809 325</b> | <b>193 530 570</b> |

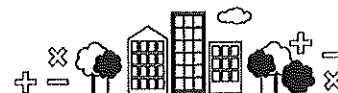
h k  
 (+) 20  
 cc



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                             |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 |            | 169 545 000        | 169 545 000        |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 857 738            | 912 572            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>170 402 738</b> | <b>170 457 572</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |            | -8 583 293         | -7 076 447         |
| Årets resultat                                  |            | -1 465 622         | -1 561 680         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |            | <b>-10 048 915</b> | <b>-8 638 127</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>160 353 823</b> | <b>161 819 445</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |            |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 10,13      | 16 575 000         | 17 075 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>16 575 000</b>  | <b>17 075 000</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11,13      | 13 800 000         | 13 800 000         |
| Förskott från kunder                            |            | 881                | 4 524              |
| Leverantörsskulder                              |            | 492 909            | 267 555            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 29 693             | 14 188             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12         | 557 019            | 549 858            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>14 880 502</b>  | <b>14 636 125</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>191 809 325</b> | <b>193 530 570</b> |

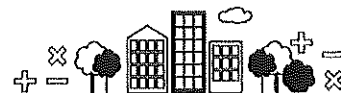
Handwritten signatures and initials, including "CC" and "D".



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01-<br/>2019-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | -1 465 622                        | -1 561 680                        |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 2 028 110                         | 2 028 110                         |
|  | <b>562 488</b>                    | <b>466 430</b>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      |                                   |                                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | -109 752                          | -16 113                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | 244 377                           | -152 408                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>697 113</b>                    | <b>297 909</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av lån  | -500 000                          | -375 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-500 000</b>                   | <b>-375 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>197 113</b>                    | <b>-77 091</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>2 669 956</b>                  | <b>2 747 047</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>2 867 069</b>                  | <b>2 669 956</b>                  |

h h 11  
D #



## Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Tomträtten

Fastigheten upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

### *Inkomsts-/fastighetskatt*

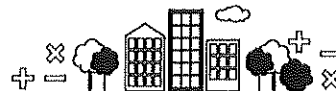
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Fastighetsskatt/-avgift*

Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2013 till och med 2027.

cc hki  
FD PR



#### Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

#### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

#### **Avskrivningsprinciper för byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Byggnaden kommer att vara helt avskriven år 2113. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

#### **Not 2 Nettoomsättning**

|                                 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                     | 3 579 969                 | 3 475 698                 |
| Hyror, parkeringsplatser        | 279 478                   | 356 200                   |
| Hyror, garage                   | 156 040                   | -                         |
| Individuell mätning, hushållsel | 259 658                   | 312 549                   |
| Triple-Play                     | 163 200                   | 163 200                   |
| Övriga intäkter                 | 3 547                     | 6 588                     |
| <b>Summa</b>                    | <b>4 441 892</b>          | <b>4 314 235</b>          |

#### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga intäkter | 20 272                    | 12 900                    |
| <b>Summa</b>    | <b>20 272</b>             | <b>12 900</b>             |

cc hk  
D 27



#### Not 4 Driftkostnader

|                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård  | 251 458                   | 197 222                   |
| Trädgårdsskötsel                 | 179 865                   | -                         |
| Snöröjning                       | 24 876                    | 66 895                    |
| Hisskostnader                    | 118 022                   | 120 598                   |
| Besiktningkostnader              | 7 078                     | -                         |
| Reparationer och underhåll       | 149 458                   | 70 365                    |
| Underhåll                        | 175 661                   | 218 834                   |
| El                               | 345 187                   | 406 028                   |
| Uppvärmning                      | 380 507                   | 394 773                   |
| Vatten                           | 112 456                   | 107 122                   |
| Sophämtning                      | 129 920                   | 145 843                   |
| Fastighetsförsäkring             | 69 594                    | 63 565                    |
| Tomträttsavgift, övriga avgifter | 715 850                   | 736 200                   |
| KabelTV, Bredband                | 160 373                   | 191 388                   |
| Individuell mätning              | 35 946                    | 43 712                    |
| Övriga fastighetsskötseltjänster | 22 735                    | 93 179                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 878 986</b>          | <b>2 855 724</b>          |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra parkeringsplatser   | 188 181                   | 256 432                   |
| Hyra garageplatser       | 164 860                   | -                         |
| Förvaltningskostnader    | 153 901                   | 126 145                   |
| Föreningsaktiviteter     | 10 306                    | 21 284                    |
| Förbrukningsinventarier  | 5 190                     | 23 697                    |
| Övriga externa kostnader | 28 955                    | 63 109                    |
| <b>Summa</b>             | <b>551 393</b>            | <b>490 667</b>            |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

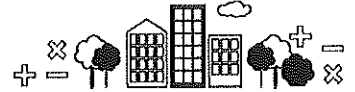
Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 2 028 110                 | 2 028 110                 |
| <b>Summa</b>       | <b>2 028 110</b>          | <b>2 028 110</b>          |

Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and 'CC'.





## Not 8 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 202 811 000        | 202 811 000        |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>202 811 000</b> | <b>202 811 000</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -12 465 482        | -10 437 372        |
| -Årets avskrivning                     | -2 028 110         | -2 028 110         |
| Vid årets slut                         | -14 493 592        | -12 465 482        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>188 317 408</b> | <b>190 345 518</b> |
| <i>Taxeringsvärde</i>                  |                    |                    |
| Bostäder                               | 101 000 000        | 101 000 000        |
| Mark                                   | 61 000 000         | 61 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>162 000 000</b> | <b>162 000 000</b> |

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 21 547 770 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Garagehyra 1:a kvartalet               | 165 316        | 65 140         |
| Tomträttsavgäld 1:a kvartalet          | 163 700        | 184 050        |
| Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet   | 22 028         | 21 966         |
| Fastighetsförsäkring                   | 58 394         | 50 129         |
| Bredband                               | 26 791         | 26 417         |
| Individuellt uppmätta förbrukningar    | 23 189         | 24 111         |
| Övriga upplupna intäkter               | 63 673         | 69 695         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>523 091</b> | <b>441 508</b> |

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea, ränta 0,900 % bundet till 2022-03-16 | 5 650 000         | 5 650 000         |
| Nordea, ränta 1,169 % bundet till 2023-01-18 | 11 425 000        | 11 925 000        |
|  | 17 075 000        | 17 575 000        |
| varav kortfristig del                        | -500 000          | -500 000          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b>       | <b>16 575 000</b> | <b>17 075 000</b> |

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen. Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Handwritten signatures and initials, including a large 'D' and 'K' signature, and the number '17'.



### Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea, ränta 1,150 % bundet till 2021-11-17 | 13 300 000        | 13 300 000        |
|  | 13 300 000        | 13 300 000        |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld   | 500 000           | 500 000           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>13 800 000</b> | <b>13 800 000</b> |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntor                        | 38 775         | 39 765         |
| Upplupen elkostnad                     | 37 286         | 30 819         |
| Upplupen uppvärmningskostnad           | 47 711         | 49 923         |
| Upplupen vattenkostnad                 | 28 204         | 26 910         |
| Upplupen revisionskostnad              | 18 000         | 18 000         |
| Förskottsaviserade hyror och avgifter  | 387 043        | 319 592        |
| Övriga upplupna kostnader              | -              | 64 849         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>557 019</b> | <b>549 858</b> |

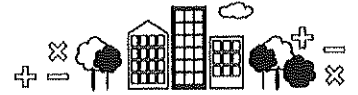
### Not 13 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 000 000        | 40 000 000        |
|                        | <b>40 000 000</b> | <b>40 000 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

F AC

CC h/ki



## Underskrifter

Bromma 2021 - 04 - 15

Fredrik Jorring  
Styrelseordförande

Bela Botos

Marlene Morawiec

Christoffer Carlsson

Vår revisionsberättelse har  
lämnats 2021 - 04 - 28

Martin Rana  
Parameter Revision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandlycka i Annedal  
Org.nr. 769619-3965

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlycka i Annedal för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandlycka i Annedal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2021

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor