

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Strandlycka i Annedal

769619-3965

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





## Innehållsförteckning;

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

## 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 panter 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.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandlycka i Annedal, 769619-3965 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

### 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	Fastighetsskötsel AB
Städtjänster	Simlins Pro. Städ AB, nytt avtal från 2022 med Smart Trappstad AB
Trädgård	Fågel Mark & Trädgård AB
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri och Transport AB
Hiss	Stockholm hisservice
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 Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 108 st (fg. år 111 st). Under året har 21 överlåtelser skett (fg. år 10 st).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 483 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.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Fredrik Jorring	Ordförande
Bela Botos	Ledamot
Anders Engström	Ledamot
Jesper Ringnér	Ledamot (avgått december 2021 pga. utflytt)
Christoffer Carlsson	Ledamot
Marlene Morawiec	Ledamot

Viktor Nilsson	Suppleant
----------------	-----------

### 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 HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

### Styrelsens förvaltningsberättelse 2021

Under året har styrelsen utöver sitt löpande arbete framförallt arbetat med de motioner som inkom till föreningsstämman 2021. Vi har sett över offerter och olika alternativ för ladd-stationer för elbilar, byggnation av grindar på innergården samt insektshus. Planen är att dessa ska genomföras under 2022 efter extra stämmobeslut som ska tas under 2022.

Under året har vi haft en gemensam städdag i april och även haft en container på plats för att ge medlemmarna i föreningen möjlighet att slänga grovsopor. Den planerade höst-städningen ställdes in p.g.a. Covid-19 men en cykelrensning utfördes av styrelsen under hösten. Fönsterputsare har även varit på plats under sen vår för fönsterputs som genomfördes i samtliga fastigheter.

Under november/december upptäcktes att ventilationen på PSG2/1 hade ett läckande värmebatteri,



och fel i både styrdator samt cirkulationspump. Detta har åtgärdats av servicetekniker och nu ska ventilationen fungera bra igen. Föreningen har fått betala en självrisk till försäkringsbolaget för reparationen.

Vår nya trädgårdsfirma har börjat arbeta ute i våra gemensamma trädgårdsytor och gjort ett jättefint arbete. De har uppmärksammat att vissa buskar behöver bytas ut och kommer under våren 2022 plantera nya samt även ställa ut blomkrukor vid varje port.

### **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 löpande kostnader och framtida 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.

### **Årsavgifter**

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.

Revisorn påpekade vid senaste årsredovisningen att ränteförändringar och förändrade drift och underhållskostnader under åren hade gjort att de dubbla andelstalen behövde ses över. Efter diskussioner med revisor, ekonomisk förvaltare beslutade styrelsen att detta skulle vara helt korrigerat fram till årsskiftet 2022/2023. Konsekvensen av detta är att ett antal lägenheter får höjd avgift och andra sänkt avgift under 2022.

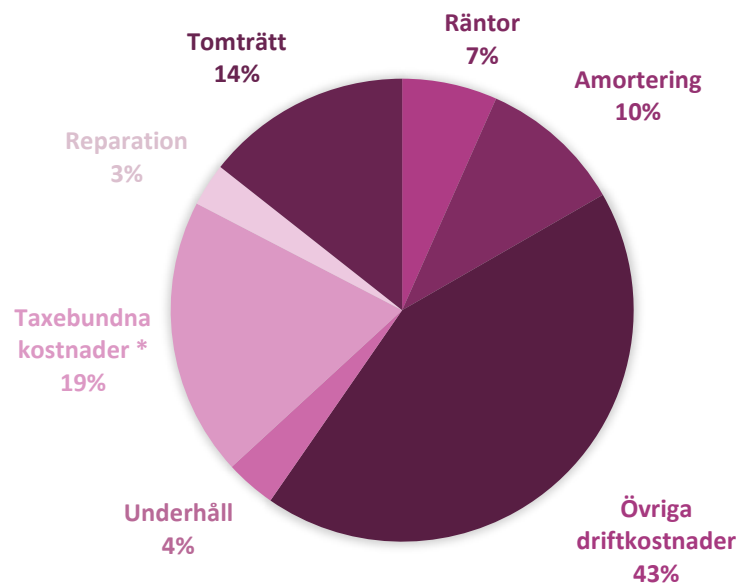
Ingen höjning har gjorts av hyran för parkeringsplatser på Pelle Svanslös gata och avgiften kvarstår på 650 kr/plats/månad. Garageplatserna som föreningen hyr kostar 1 300 kr/plats/månad.

### **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.



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	654	654	635	635	635
Sparande, kr/kvm	165	135	125	173	189
Driftkostnader, kr/kvm	454	494	482	462	514
Fastighetsel, kr/kvm	61	63	74	62	58
Uppvärmning, kr/kvm	82	70	72	73	71
Vatten, kr/kvm	29	21	20	19	18
Räntekostnader, kr/kvm	58	62	64	59	66
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	30	30	30	31	31
Genomsnittlig låneränta, %	1,05	1,07	1,14	1,03	0,89
Låneskuld, kr/kvm	5 462	5 553	5 644	5 713	5 827
Nettoomsättning, tkr	4 708	4 442	4 314	4 300	4 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 126	-1 466	-1 562	-1 126	-993
Soliditet, %	84	84	84	84	83

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Ansamlad Förlust</b></i>
Vid årets början	169 545 000	857 738	-10 048 915
Avsättning till yttre underhållsfond		164 000	-164 000
Årets resultat			-1 126 252
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>169 545 000</b>	<b>1 021 738</b>	<b>-11 339 167</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-10 212 915
Årets resultat	-1 126 252
<b>Totalt</b>	<b>-11 339 167</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	794 980
Balanseras i ny räkning	-12 134 147
<b>Summa</b>	<b>-11 339 167</b>

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 708 110	4 441 892
Övriga rörelseintäkter	3	30 727	20 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 738 837</b>	<b>4 462 164</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 485 400	-2 878 986
Övriga externa kostnader	5	-904 329	-551 393
Personalkostnader	6	-132 689	-138 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 028 110	-2 028 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 550 528</b>	<b>-5 596 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-811 691</b>	<b>-1 134 499</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 736	10 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 298	-341 231
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 126 253</b>	<b>-1 465 622</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 126 253</b>	<b>-1 465 622</b>
<b>Skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 126 253</b>	<b>-1 465 622</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	186 289 298	188 317 408
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>186 289 298</b>	<b>188 317 408</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 289 298</b>	<b>188 317 408</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 100	77 126
Övriga fordringar		-	24 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	521 533	523 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>550 632</b>	<b>624 848</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 393 227	2 867 069
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 393 227</b>	<b>2 867 069</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 943 859</b>	<b>3 491 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>190 233 158</b>	<b>191 809 325</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 545 000	169 545 000
Fond för yttre underhåll		1 021 738	857 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 566 738</b>	<b>170 402 738</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 212 915	-8 583 293
Årets resultat		-1 126 252	-1 465 622
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 339 167</b>	<b>-10 048 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 227 571</b>	<b>160 353 823</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	29 375 000	16 575 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 375 000</b>	<b>16 575 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	500 000	13 800 000
Förskott från kunder		611	881
Leverantörsskulder		389 127	492 909
Övriga kortfristiga skulder		6 610	29 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	734 239	557 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 630 587</b>	<b>14 880 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 233 158</b>	<b>191 809 325</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 126 253	-1 465 622
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 028 111	2 028 110
	<b>901 858</b>	<b>562 488</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	74 216	-109 752
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	50 085	244 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 026 159</b>	<b>697 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>526 159</b>	<b>197 113</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 867 068</b>	<b>2 669 956</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 393 227</b>	<b>2 867 069</b>



## 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.

### Nyckeltal

#### Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

#### Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

#### Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader, exkl. planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

#### Genomsnittlig låneränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

#### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

### 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.



### ***Inkomst-/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 20,6 procent.

### ***Fastighetskatt/-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.

### ***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**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 579 825	3 579 969
Hyror, parkeringsplatser	78 455	279 478
Hyror, garageplatser	640 397	156 040
Individuell mätning, hushållsel	250 539	259 658
TriplePlay	163 194	163 200
Övriga intäkter	9 476	3 547
Nettoomsättning	4 721 886	4 441 892
-Hyresbortfall garage	-13 776	-
<b>Summa</b>	<b>4 708 110</b>	<b>4 441 892</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Intäkter som vidarefaktureras	30 727	-
Övriga intäkter	-	20 272
<b>Summa</b>	<b>30 727</b>	<b>20 272</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	77 020	160 624
Trädgårdsskötsel	101 711	179 865
Snöröjning	67 497	24 876
Trappstädning	85 351	90 834
Hisskostnader	40 911	118 022
Besiktningkostnader	2 608	7 078
Reparationer och underhåll	182 212	149 458
El	333 948	345 187
Uppvärmning	446 360	380 507
Vatten	159 374	112 456
Sophämtning	45 017	129 920
Fastighetsförsäkring	78 928	69 594
Tomträttsavgift, övriga avgifter	654 800	715 850
KabelTV, Bredband	160 014	160 373
Individuell mätning	3 919	35 946
Övriga fastighetsskötseltjänster	14 206	22 735
<b>Driftkostnader</b>	<b>2 453 876</b>	<b>2 703 325</b>
<b>Underhållskostnader:</b>		
Filterbyten	31 524	39 098
Hissar	-	63 750
Renovering av trätrall	-	72 813
<b>Underhållskostnader</b>	<b>31 524</b>	<b>175 661</b>
<b>Summa</b>	<b>2 485 400</b>	<b>2 878 986</b>
<b>Underhållskostnader</b>		



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra parkeringsplatser	-	188 181
Hyra garageplatser	661 264	164 860
Förvaltningskostnader	159 627	153 901
Föreningsaktiviteter	9 742	10 306
Förbrukningsinventarier	3 135	5 190
Övriga externa kostnader	70 561	28 955
<b>Summa</b>	<b>904 329</b>	<b>551 393</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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	2 028 110	2 028 110
<b>Summa</b>	<b>2 028 110</b>	<b>2 028 110</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-14 493 592	-12 465 482
-Årets avskrivning	-2 028 110	-2 028 110
Vid årets slut	-16 521 702	-14 493 592
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>186 289 298</b>	<b>188 317 408</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>

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.





## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Garagehyra 1:a kvartalet	165 316	165 316
Tomträttsavgäld 1:a kvartalet	163 700	163 700
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet	23 144	22 028
Fastighetsförsäkring	61 601	58 394
Bredband	26 791	26 791
Individuellt uppmätta förbrukningar	16 736	23 189
Övriga upplupna intäkter	64 245	63 673
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>521 533</b>	<b>523 091</b>

## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, ränta 0,900 % bundet till 2022-03-16	5 650 000	5 650 000
Nordea, ränta 1,169 % bundet till 2023-01-18	10 925 000	11 425 000
Nordea, ränta 0,221 % bundet till 2024-11-18	13 300 000	-
	29 875 000	17 075 000
varav kortfristig del	-500 000	-500 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>29 375 000</b>	<b>16 575 000</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer omsättas på förfallodagen

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Omförhandlat till långfristigt	-	13 300 000
	-	13 300 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>13 800 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	25 738	38 775
Upplupen elkostnad	42 542	37 286
Upplupen uppvärmningskostnad	70 242	47 711
Upplupen vattenkostnad	89 451	28 204
Upplupen revisionskostnad	25 000	18 000
Förskottsaviserade hyror och avgifter	394 373	387 043
Reparation fläktpumpar	66 281	-
Övriga upplupna kostnader	20 612	-
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>734 239</b>	<b>557 019</b>



## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
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.

## Underskrifter

Bromma 2022 -

Fredrik Jorring  
Styrelseordförande

Bela Botos

Christoffer Carlsson

Marlene Morawiec

Anders Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Martin Rana  
Parameter Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2022 11:49

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 26.04.2022 09:48

DOCUMENT ID:

rkxGpXmSB5

ENVELOPE ID:

r1z6mQHH9-rkxGpXmSB5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Strandlycka i Annedal 1.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Engström anders@picnicmusic.net	Signed Authenticated	26.04.2022 10:34 26.04.2022 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/09/1962) IP: 213.136.54.234
2. Marlene Morawiec marlene.morawiec@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2022 10:52 26.04.2022 21:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/11/1986) IP: 81.224.133.149
3. BELA BOTOS bela.botos@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2022 17:15 26.04.2022 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/04/1942) IP: 78.72.173.136
4. KARL FREDRIK JORRING fredrik.jorring@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2022 17:55 27.04.2022 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1976) IP: 90.129.206.115
5. Lennart Christoffer Carlsson christoffer.carlsson@hando.se	Signed Authenticated	03.05.2022 18:59 03.05.2022 18:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/02/1981) IP: 81.224.129.221
6. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	04.05.2022 11:49 04.05.2022 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed