

Årsredovisning
för
Brf Husarvikens Strand

769622-7128

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Husarvikens Strand får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 (äka 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.

Genomförda åtgärder:

2022 OVK besiktning

Planerade åtgärder:

2024 Utredning solpaneler

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

Advetax Service AB

Stockholms Hiss & Elteknik AB

Tele 2 AB

Fortum

Eways

Fastighetsskötsel

Trappstädning

Hisservice

Kabel-tv och bredband

Elförbrukning

Laddstolpar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att driva frågorna kring garantiarbeten. Garantiarbeten har under året utförts av MVB i fastighetens avlopps- och ventilationsschakt samt på fasaderna och balkongerna ner mot Husarviken. Dessa arbeten har nu avslutats under december 2023. Därmed återstår inga utestående frågor mot MVB.

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 källarplanen. Garagestädning har genomförts ett par gånger under året.

Vid årets stämma togs beslut på att undersöka förutsättningarna för att installera solpaneler på våra tak.

Likaledes inleddes ett projekt i samfälligheten för fjärrvärme under 2023 med fokus på att effektivisera vår styrning av fjärrvärme och kall/varmvatten för att minska förbrukningen. Resultatet av det projektet har resulterat i att ett nytt styrsystem installeras under 2024.

Månadsvis anordnas ”after work” i den lokala restaurangen Norra Bryggan och där ca 10-20 medlemmar deltar regelbundet. Likaledes anordnas en för kvarteret gemensam adventssammankomst på innergården.

Under året har föreningen genomfört brandutbildning för våra medlemmar.

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

Medlemsinformation

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

Under verksamhetsåret har tre (3) 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 2023-05-23. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Thomas Parmbäck	Ordförande
Ricard Larsson	Vice ordförande/Fastighet
Bert Conneryd	Kassör
Gunilla Edvinson	Sekreterare
Tomas Frank	Ledamot
Stefan Söderström	Ledamot
Andriy Zhokov	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

Stefan Killander	Sammanställande
Daniel Granlycke	

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt en god ekonomi och positivt kassaflöde, vilket innebär att vår strategi att minska lånen då tillfälle ges, fortfarande gäller. Föreningen har under året noterat kostnadshöjningar både i den egna verksamheten men även i de samfälligheter vi är delaktiga i. Dock har kostnader för elenergin inte blivit på den nivå som man kunde befara.

I budgetarbetet inför 2024 observeras att ett lån kommer att omsättas under den senare delen av året till en högre ränta än den nuvarande. Det tillsammans med övriga kostnadsjusteringar som skett under året innebär att styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning på 5% inför 2024.

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

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Balansomslutning Tkr	168 107	168 723	169 389	170 385
Nettoomsättning Tkr	2 310	2 311	2 302	2 283
Resultat efter finansiella poster Tkr	-910	-422	-571	-375
Soliditet (%)	93,5	93,7	93,6	93,3
Årsavgifter kr/kvm uppl med BR	686	686	686	686
Årsavgift andel av tot intäkt (%) *	82	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	3 643	3 643	3 750	3 893
Skuldsättning kr/kvm *	3 290	0	0	0
Sparande kr/kvm *	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	5	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	138	0	0	0

Förklaring till ovan nyckeltal:

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

- Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutning

- 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. Räkenskapsåret 2014 var det första året som K2 tillämpas.

K2 ställer krav på en högre avskrivningsnivå av fastigheten (jämfört med tidigare modell). Detta leder till ett negativt rörelseresultat. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde vilket ger möjlighet till amortering av lånen.

Det större negativa resultatet för 2023 beror främst på ökade driftskostnader i samfälligheterna samt att periodiseringsrutinerna i samfälligheterna har förändrats så att 2023 års siffror innehåller en längre period än ett år, och är således inte jämförbara med tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 020 000	3 203 228	-6 743 085	-421 790	158 058 353
Avsättning fond enl stadgar		530 199	-530 199		0
Balanseras i ny räkning			-421 790	421 790	0
Årets resultat				-909 600	-909 600
Belopp vid årets utgång	162 020 000	3 733 427	-7 695 074	-909 600	157 148 753

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 164 875
avsättning fond enligt stadgar	-530 199
årets förlust	-909 600
	-8 604 674

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 604 674
	-8 604 674

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 309 707	2 311 536
Övriga rörelseintäkter		26 581	300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 336 288	2 311 836
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 030 701	-1 516 410
Övriga externa kostnader	4	-133 420	-138 237
Personalkostnader	5	-72 077	-69 333
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-899 311	-899 311
Summa rörelsekostnader		-3 135 509	-2 623 291
Rörelseresultat		-799 221	-311 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 443	-110 335
Summa finansiella poster		-110 379	-110 335
Resultat efter finansiella poster		-909 600	-421 790
Resultat före skatt		-909 600	-421 790
Årets resultat		-909 600	-421 790

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	166 338 701	167 214 641
Inventarier, verktyg och installationer	7	80 669	104 040
Summa materiella anläggningstillgångar		166 419 370	167 318 681

Summa anläggningstillgångar

166 419 370

167 318 681

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 130	0
Övriga fordringar		45 808	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 494	226 339
Summa kortfristiga fordringar		304 432	226 348

Kassa och bank

Kassa och bank		1 382 742	1 178 445
Summa kassa och bank		1 382 742	1 178 445
Summa omsättningstillgångar		1 687 174	1 404 793

SUMMA TILLGÅNGAR

168 106 544

168 723 474

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 020 000	162 020 000
Fond för yttre underhåll	8	3 733 427	3 203 228
Summa bundet eget kapital		165 753 427	165 223 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 695 074	-6 743 085
Årets resultat		-909 600	-421 790
Summa fritt eget kapital		-8 604 674	-7 164 875
Summa eget kapital		157 148 753	158 058 353
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	7 000 000	10 200 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	10 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 200 000	0
Leverantörsskulder		125 628	89 980
Skatteskulder		27 336	51 280
Övriga skulder		1 466	2 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		603 361	321 720
Summa kortfristiga skulder		3 957 791	465 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 106 544	168 723 474

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-799 221	-311 455
Justeringar för avskrivningar	899 311	899 311
Erhållen ränta	64	0
Betald ränta	-110 876	-108 986

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-10 722 478 870

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 130	452
Förändring av kortfristiga fordringar	-66 954	-4 597
Förändring av leverantörsskulder	35 648	31 940
Förändring av kortfristiga skulder	257 456	22 763

Kassaflöde från den löpande verksamheten

204 298 529 428

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-300 000
-------------------	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -300 000

Årets kassaflöde

204 298 229 428

Likvida medel vid årets början

1 178 445 949 017

Likvida medel vid årets slut

1 382 743 1 178 445

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).

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 921 391	1 921 391
Hysesintäkter garage	352 570	354 840
Hysesintäkter förråd	6 000	6 000
Laddstolpar	29 676	29 233
Övrigt	70	72
	2 309 707	2 311 536

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	181 982	137 757
Serviceavtal	18 651	25 026
El- och nätavgifter	107 536	156 574
Fastighetsförsäkringar	58 689	51 034
Tomträttsavgälder	607 800	542 150
Avgift för samfällighet	916 441	450 392
Kabel-tv	74 750	74 176
Fastighetsskatt	27 330	27 330
	1 993 179	1 464 439
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	1 632	0
Installationer och laddstolpar	2 800	0
VA/sanitet	7 335	0
Porttelefon/tele/tv/fiber	0	970
Hissar	9 221	17 751
Lås	4 816	0
	25 804	18 721
Periodiskt underhåll		
Ventilation/OVK	11 718	33 250
	11 718	33 250
	2 030 701	1 516 410

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administration och förbrukning	6 812	6 413
Ersättning till revisorer	22 844	23 000
Föreningskostnader	11 508	1 988
Ekonomisk förvaltning	78 086	75 044
Konsultarvoden	1 281	4 954
Bankkostnader	6 190	6 291
Övriga förvaltningskostnader	6 699	20 547
	133 420	138 237

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	52 504
Sociala kostnader	16 495	16 829
Övriga personalkostnader	3 082	0
Summa	72 077	69 333

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Ingående avskrivningar	-7 973 359	-7 097 419
Årets avskrivningar	-875 940	-875 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 849 299	-7 973 359
Utgående redovisat värde	166 338 701	167 214 641
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 566	210 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 566	210 566
Ingående avskrivningar	-106 526	-83 155
Årets avskrivningar	-23 371	-23 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 897	-106 526
Utgående redovisat värde	80 669	104 040

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	3 203 228	2 673 029
Avsättning enligt stadgar	530 199	530 199
	3 733 427	3 203 228

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 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,70	2024-10-16	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			3 200 000	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Vid stämman 2023 enades vi om att tillsätta en utredningsgrupp för att se om vi skall installera solpaneler på vårt tak. Denna utredning blev klar i januari 2024 och tillställdes styrelsen. Styrelsen kommer inför stämman 2024 att enas om en rekommendation.

Stockholm, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Thomas Parmbäck
Ordförande

Bert Conneryd
Ledamot

Ricard Larsson
Ledamot

Tomas Frank
Ledamot

Stefan Söderström
Ledamot

Gunilla Edvinson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor