



Årsredovisning 2023



Brf Strandparken 1

Org nr 769627-0409

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Strandparken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2021.

Föreningens fastighet

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

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett flerbostadshus med 30 bostadsrättslägenheter i 3 våningar samt källarvåning. Totala boarean (BOA) är 2 621 kvm, biarean är 156 kvm. Total lägenhetsyta är 2 777 kvm. Byggnaden finns på adressen Husarviksgatan 16, 115 47 Stockholm. Föreningens fastighet ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garage varigenom bostadsrättshavare kan hyra garageplats.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

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

Stockholm Stora Sjöfallet GA:1 med ändamål garage.

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

Stockholm Stora Sjöfallet GA:3 med ändamål sopsugledning.

Servitut

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgifter avseende bostäder för de första 15 åren. Värdeår är 2016.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garaget) som föreningen innehar med andelarna 10/59.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Driftia.

Ekonomisk plan

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

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan via Fastum Teknik AB som senast uppdaterades 2020.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Årsavgiften uppgår till 686 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Björn Fridborn
Annie Fornelius
Casper Byström
Elin Övermo
Johan Ljungdahl

Suppleant

Susanne Kaarnimo

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Peter Lindqvist, Borev Revisionsbyrå AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har amorterat på föreningens lån.

OVK-besiktning är gjord.

Driftskostnader och räntorna har ökat. Föreningen har därför beslutat att höja avgifterna med 20% den 1 april 2023.

Föreningen är nybyggd och inga större underhåll har behövts göras under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (49) medlemmar. Under året har 5 (3) medlemmar tillträtt och 8 (6) medlemmar har utträtt ur föreningen vid 4 (2) överlåtelser. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 127	1 652	1 555	1 903
Resultat efter finansiella poster	-1 294	-1 465	-1 317	-1 113
Soliditet (%)	85,14	85,10	85,26	85,17
Avskrivningar	-1 443	-1 443	-1 443	-1 443
Resultat exkl avskrivningar	149	-21	126	330
Skuldränta (%)	2,37	1,21	1,02	1,79
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	686	622	589	626
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 807	12 941	12 941	13 074
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 807	12 941	12 941	13 074
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	-5	48	136
Räntekänslighet (%)	18,67	20,82	21,99	20,88
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	226	189	146

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,52	98,59	99,17	88,49

* Januari månad 2019 avgiftsfri.

* Avgiftssänkning 2020 med 10% från april.

*Avgiftssänkning 2021 med 10% från april.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar (tkr)

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt (BOA).

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen är en nyproducerad bostadsrätt och har därför höga avskivningar som påverkar resultatet men inte kassaflödet.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att se över föreningens kostnader vid behov justera årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 222 000	87 653 000	-5 629 653	-1 464 551	196 780 796
Disposition av föregående års resultat:			-1 464 551	1 464 551	0
Årets resultat				-1 294 225	-1 294 225
Belopp vid årets utgång	116 222 000	87 653 000	-7 094 204	-1 294 225	195 486 571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 094 204
årets förlust	-1 294 225
	-8 388 429

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	168 000
ianspråktas från underhållsfond	-27 500
i ny räkning överföres	-8 528 929
	-8 388 429

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 127 333	1 652 212
Summa rörelseintäkter		2 127 333	1 652 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-960 570	-1 047 905
Övriga externa kostnader	4	-136 324	-147 295
Personalkostnader	5	-74 832	-62 555
Avskrivningar		-1 443 289	-1 443 286
Summa rörelsekostnader		-2 615 015	-2 701 041
Rörelseresultat		-487 682	-1 048 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 446	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807 989	-415 795
Summa finansiella poster		-806 543	-415 722
Resultat efter finansiella poster		-1 294 225	-1 464 551
Årets resultat		-1 294 225	-1 464 551

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

229 011 706

230 454 995

Summa materiella anläggningstillgångar

229 011 706

230 454 995

Summa anläggningstillgångar

229 011 706

230 454 995

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 054

0

Övriga fordringar

7

463 728

428 756

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

139 221

352 021

Summa kortfristiga fordringar

605 003

780 777

Kassa och bank

Kassa och bank

-871

205

Summa kassa och bank

-871

205

Summa omsättningstillgångar

604 132

780 982

SUMMA TILLGÅNGAR

229 615 838

231 235 977

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

203 875 000

203 875 000

Summa bundet eget kapital

203 875 000

203 875 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 094 204

-5 629 653

Årets resultat

-1 294 225

-1 464 551

Summa fritt eget kapital

-8 388 429

-7 094 204

Summa eget kapital

195 486 571

196 780 796

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

11 778 000

Summa långfristiga skulder

0

11 778 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

33 568 000

22 140 000

Leverantörsskulder

87 291

113 090

Skatteskulder

83 388

76 735

Övriga skulder

590

118

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

389 998

347 238

Summa kortfristiga skulder

34 129 267

22 677 181

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 615 838

231 235 977

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 294 225

-1 464 551

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 443 289

1 443 286

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

149 064

-21 265

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 054

0

Förändring av kortfristiga fordringar

239 907

-104 780

Förändring av leverantörsskulder

-25 799

112 687

Förändring av kortfristiga skulder

11 477 886

11 826 804

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 839 004

11 813 446

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-11 778 000

-11 770 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-11 778 000

-11 770 000

Årets kassaflöde

61 004

43 446

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

361 977

318 531

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

422 981

361 977

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 448 423	1 259 580
Överskott garagesamfällighet	240 907	0
Bredband	89 280	89 032
Elavgifter	208 404	221 396
Vattenavgifter	51 850	58 966
Avgifter för andrahandsupplåtelse	17 798	22 758
Övriga intäkter	165	480
Elprisstöd	70 506	0
	2 127 333	1 652 212

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	47 997	38 430
Städkostnader	51 900	51 900
Hisskostnader besiktning	47 283	39 587
Bevakningskostnader	5 367	6 118
Driftkostnad. sopsug	0	34 931
Gemensamhetsanläggning	67 359	21 000
Reparationer	41 228	82 167
Hissreparationer	15 313	13 791
Planerat underhåll	27 500	7 694
Fastighetsel	190 114	362 201
Uppvärmning	196 993	174 218
Vatten och avlopp	72 712	56 495
Avfallshantering	32 140	29 209
Försäkringskostnader	42 669	40 473
Kabel-tv	61 970	36 052
Bredband	48 150	53 640
Förbrukningsinventarier	11 875	0
	960 570	1 047 906

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	41 694	41 820
Hemsida	0	4 905
Porto	3 883	2 790
Föreningsgemensamma kostnader	4 292	842
Revisionsarvode	7 878	14 988
Ekonomisk förvaltning	64 920	63 829
Bankkostnader	4 591	2 822
Insamling av mätvärden el och vatten	8 342	7 940
Övriga poster	724	7 359
	136 324	147 295

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	56 801	47 600
Sociala avgifter	18 031	14 955
	74 832	62 555

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 472 399	142 472 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 472 399	142 472 399
Ingående avskrivningar	-8 944 255	-7 500 969
Årets avskrivningar	-1 443 289	-1 443 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 387 544	-8 944 255
Bokfört värde mark	96 926 851	96 926 851
Utgående värde mark	96 926 851	96 926 851
Utgående redovisat värde	229 011 706	230 454 995
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	78 000 000	78 000 000
	168 000 000	168 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 877	41 078
Avräkningskonto förvaltare	423 851	361 772
Överskott SFF Stora Sjöfallet	0	25 893
Danske Bank	0	13
	463 728	428 756

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	18 244	17 128
Fastighesskötsel	8 000	0
Ekonomisk förvaltning	12 250	13 336
Tv/Bredband	11 972	22 320
Bevakningskostnad	0	7 617
Upplupna intäkter avs el som debiteras medlemmar	66 399	121 200
Upplupna intäkter vatten som debiteras medlemmar	22 356	20 420
Upplupna intäkter utdelning garagesamfällighet	0	150 000
	139 221	352 021

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,496	2024-06-28	8 000 000	8 000 000
Nordea	4,476	2024-12-06	2 020 000	2 370 000
Nordea	4,533	2024-06-24	11 770 000	11 770 000
Nordea	0,6	2024-09-02	11 778 000	11 778 000
Kortfristig del			-33 568 000	-22 140 000
			0	11 778 000

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

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 350 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 33 218 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	25 829	9 726
Styrelsearvoden	52 500	44 000
Sociala avgifter	16 495	13 640
Revision	16 840	25 000
Fastighetsel	31 047	65 538
Fjärrvärme	29 551	26 808
Renhållning	2 752	2 576
Vatten-och avlopp	13 929	12 552
Städning	0	4 325
Reparationer	3 744	5 639
Förutbetalda avgifter	197 312	137 434
	389 999	347 238

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En höjning med 35% av årsavgifterna görs den 1 januari 2024 för att klara de ökade räntorna på föreningens lån.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 318 000	35 318 000
	35 318 000	35 318 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Elin Övermo

Casper Byström

Annie Fornelius

Björn Fridborn

Johan Ljungdahl

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

Peter Lindqvist
Revisor
Borev AB