

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Sofia Strand

Org nr 716416-3417



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 bostadsrättslägenhet.

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sofia Strand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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)
Föreningen har ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Nektarinen 5 består av 2 bostadshus i 8 plan med totalt 38 bostadsrätter och 2 lokaler.

Den totala boytan är 3104 kvm och lokalytan är 36,9 kvm resp 85,8 kvm.

Föreningen upplåter 14 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder för år 2020 uppgick till 1 429 kr/lägenhet och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 54 302 kr (38 x 1429).

Fastighetsskatt på taxeringsvärde för lokaler utgår med 1% vilket för år 2020 blir 14 500 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 123 450 000 kr, varav byggnadsvärdet är 54 975 000 kr och markvärde är 68 475 000kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om tekniskförvaltning med Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Under året har föreningen haft avtal med följande leverantörer:

Hiss	S.T Eriks Hiss AB
Städning	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Fastighetsskötsel	Fastighetshjälpen Lindgren AB
Tv och Bredband	ComHem
Fastighetsel	E.ON
Fjärrvärme	Fortum
Tvättstugan	Electrolux
Undercentral	WIAB
Sopsugganläggning	Hammarbyhamnens sopsugganläggning

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som har registrerats av Bolagsverket.

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 775 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt ekonomisk plan om en 25-årig seriell plan per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020 haft följande sammansättning:

Tommy Holm	Ordförande
Magnus Gylje	Ledamot
Jens Lyrestam	Ledamot
Ingrid Andren	Ledamot
Christina Muljadi	Ledamot
Anders Ornell	Suppleant
Staffan Josephsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Bengt Mölle
Revisorcompaniet

Auktoriserad revisor

Stefan Hällberg

Revisorsuppleant

Valberedning
Andreas Lindström
Chris Lundberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av hissörrar

För att komma till rätta med upprepade driftstörningar har hissörrarna i hus 37 och 39 bytts ut. Efter en del justeringar i efterhand så har de till slut fungerat tillfredställande

Energideklaration

Energideklaration utförd och godkänd

Besiktning av lägenheter

Pga sprängningar i kvarteret Persikan så har samtliga lägenheter blivit besiktigade. Efter avklarad arbete med sprängningar så skall ytterligare en besiktning utföras

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet. En ny underhållsplan upprättades 2018 för den kommande 10-årsperioden. Bland de stora kommande insatser finns byte av värmepump och byte av hisstyrning, inkl. ny korgtablå i hiss.

Föreningens representant i samfällighetsförening Nektarinen har under året varit Carin Wiidh och Claes Jugråd som suppleant.

Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har en lägenhet överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 736	2 743	2 725	2 727
Resultat efter finansiella poster	159	424	292	165
Soliditet (%)	69,3	68,7	68,0	67,5
Årets resulta exkl. avskrivningar	710	976	844	717
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 668	7 861	8 102	8 264
Årsavgifter kr / kvm BOA	775	775	775	775
Låneräntor kr / kvm BOA	64	120	186	230

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Låneräntor/kvm (kr)

Föreningens totala låneräntor dividerat med bostadsrättsarea

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 161 748	1 348 963	-388 906	424 406	54 546 211
Disposition av föregående års resultat:			424 406	-424 406	0
Avsättning till yttre fond		278 398	-278 398		0
Nyttjande av yttre fond		-35 449	35 449		0
Årets resultat				158 616	158 616
Belopp vid årets utgång	53 161 748	1 591 912	-207 449	158 616	54 704 827

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-207 449
årets vinst	158 616
	-48 833
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	249 405
i ny räkning överföres	-298 238
	-48 833

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 736 317	2 743 453
Summa rörelseintäkter		2 736 317	2 743 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 558 824	-1 142 766
Övriga externa kostnader	4	-179 596	-176 460
Personalkostnader	5	-87 788	-74 610
Avskrivningar		-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-2 378 008	-1 945 636
Rörelseresultat		358 310	797 817
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 694	-373 411
Summa finansiella poster		-199 694	-373 411
Resultat efter finansiella poster		158 616	424 406
Årets resultat		158 616	424 406

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 427 520	77 966 220
Inventarier, verktyg och installationer	7	62 718	75 818
Summa materiella anläggningstillgångar		77 490 238	78 042 038
Summa anläggningstillgångar		77 490 238	78 042 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 750	0
Övriga fordringar	8	926 872	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 103	59 284
Summa kortfristiga fordringar		1 011 725	59 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		476 068	1 255 221
Summa kassa och bank		476 068	1 255 221
Summa omsättningstillgångar		1 487 793	1 314 534
SUMMA TILLGÅNGAR		78 978 031	79 356 572

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll		1 591 912	1 348 963
Summa bundet eget kapital		54 753 660	54 510 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-207 449	-388 906
Årets resultat		158 616	424 406
Summa fritt eget kapital		-48 833	35 500
Summa eget kapital		54 704 827	54 546 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 900 000	24 400 000
Summa långfristiga skulder		18 900 000	24 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 900 000	0
Leverantörsskulder		35 541	20 632
Skatteskulder		3 231	1 255
Övriga skulder		26 103	42 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	408 329	346 064
Summa kortfristiga skulder		5 373 204	410 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 978 031	79 356 572

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		158 616	424 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		551 800	551 800
Betald skatt		1 976	2 550
Resultat efter finansiella poster		712 392	978 756
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 750	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 819	-4 390
Förändring av leverantörsskulder		14 909	-18 082
Förändring av kortfristiga skulder		45 958	65 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		747 690	1 022 034
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-600 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-750 000
Årets kassaflöde		147 690	272 034
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 255 221	983 187
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 402 911	1 255 221

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	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 404 500	2 404 500
Hyror lokaler	163 760	170 832
P-plats och garage	168 000	168 000
Påminnelseavgift	57	121
	2 736 317	2 743 453

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	42 341	37 904
Trädgårdsskötsel	29 635	28 858
Städkostnader	31 520	47 395
Serviceavtal	12 308	18 222
Hisservice/besiktning	5 640	8 015
Gemensamhetsanläggning	120 276	120 276
Reparationer	64 347	243 918
Hissreparationer	585 637	19 567
Planerat underhåll	57 785	0
Fastighetsel	116 431	144 570
Uppvärmning	235 915	229 601
Vatten och avlopp	67 994	59 097
Avfallshantering	55 068	66 547
Försäkringskostnader	26 981	26 251
Kabel-tv	100 143	89 511
Bredband	1 424	1 424
Förbrukningsmaterial	5 379	1 610
	1 558 824	1 142 766

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	14 500	14 500
Fastighetsavgift	54 302	52 326
Datorkommunikation	2 203	1 780
Hemsida	0	
Upprättande av energideklaration	11 250	0
Revisionsarvode	19 750	20 375
Ekonomisk förvaltning	58 539	53 304
Bankkostnader	6 616	7 101
Konsultarvoden	0	22 218
Övriga poster	12 436	4 856
	179 596	176 460

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	66 800	60 000
Sociala avgifter	20 988	14 610
	87 788	74 610

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Ingående avskrivningar	-7 677 780	-7 139 080
Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 216 480	-7 677 780
Redovisat värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående redovisat värde	77 427 520	77 966 220
Taxeringsvärden byggnader	54 975 000	54 975 000
Taxeringsvärden mark	68 475 000	68 475 000
	123 450 000	123 450 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-55 053	-41 953
Årets avskrivningar	-13 100	-13 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 153	-55 053
Utgående redovisat värde	62 718	75 818

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	29	29
Avräkningskonto förvaltare	926 843	0
	926 872	29

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Brandkontoret	11 362	11 074
Sopsug i Hammarby	10 890	9 405
ComHem	25 234	25 264
Canseko	0	13 541
S:T Eriks Hiss	5 548	0
Nektaringruppens SFF	30 069	0
	83 103	59 284

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,7	2022-05-18	10 000 000	10 000 000
Nordea	0,85	2023-06-21	8 900 000	8 900 000
Nordea	0,59	2021-12-30	4 900 000	5 500 000
Kortfristig del av lån			-4 900 000	0
			18 900 000	24 400 000

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.

Kortfristig del av långfristig skuld: 4 900 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 900 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	6 967	0
Styrelsearvoden	24 300	0
Sociala avgifter	7 635	0
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	15 793	14 589
Fjärrvärme	29 065	29 074
Vatten- och avlopp	16 818	8 777
Reparationer	68 807	59 375
Förutbetalda avgifter och hyror	218 944	214 249
	408 329	346 064

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000
	32 786 000	32 786 000

Stockholm - 2021

Tommy Holm
Ordförande

Christina Muljadi

Jens Lyrestam

Ingrid Andren

Magnus Gylje

Min revisionsberättelse har lämnats - 2021

Bengt Möller
Auktoriserad revisor