

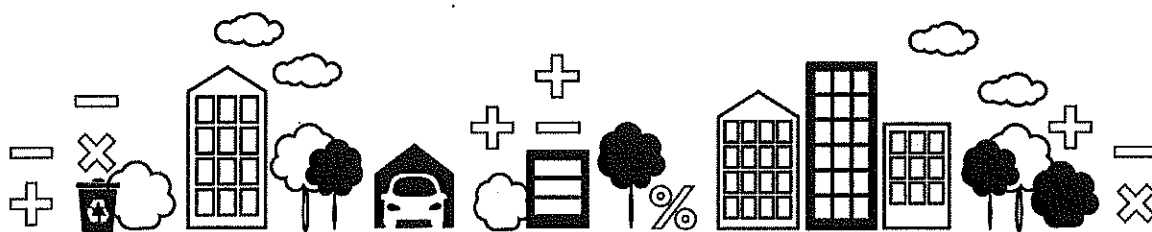
ÅRSREDOVISNING

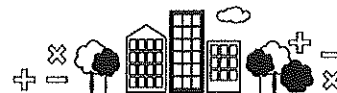
Brf Strandlycka i Annedal

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.

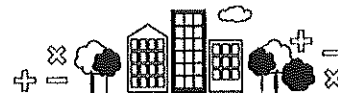
Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar 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.

[Handwritten signatures]



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
Totalt	68 st

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 gte TJ J. Li



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 [Signature] F)
A/L



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/m³. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärde). 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 totalkostnad 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



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
cc 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.

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.

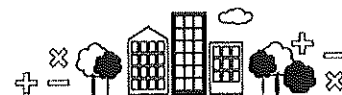
Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna (föregående år höjdes avgiften med 3%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 654 kr/kvm (föregående år 654 kr) per kvm.

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.

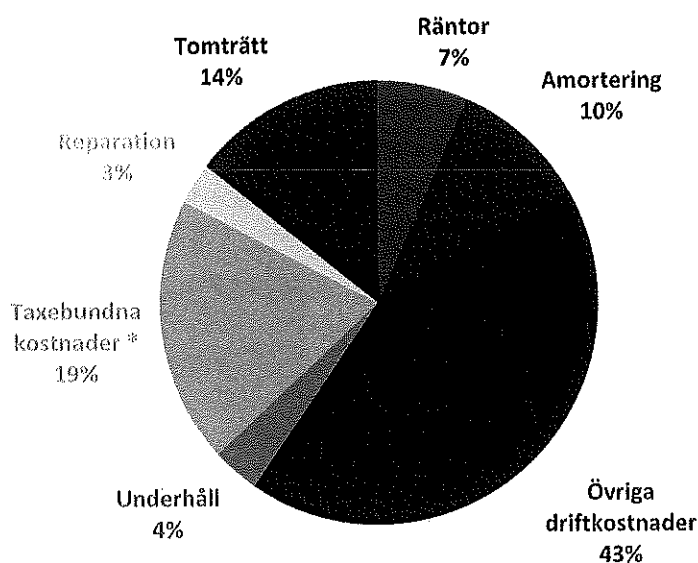
Individuell mätning

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



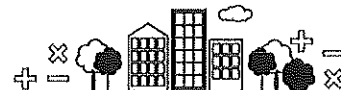
* El, värme, vatten och avfallshantering

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:
TJ PR
cc⁸



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</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
Belopp vid årets slut	169 545 000	857 738	-10 048 915

Resultatdisposition

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

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

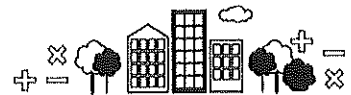
Handwritten signature and initials, possibly "Hb CC" and "FJ".



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 441 892	4 314 235
Övriga rörelseintäkter	3	20 272	12 900
Summa rörelseintäkter		4 462 164	4 327 135
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-5 596 663	-5 538 378
Rörelseresultat		-1 134 499	-1 211 243
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 108	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 231	-350 437
Resultat efter finansiella poster		-1 465 622	-1 561 680
Resultat före skatt		-1 465 622	-1 561 680
Skatt		-	-
Årets resultat		-1 465 622	-1 561 680

Handwritten signatures and initials.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	188 317 408	190 345 518
Summa byggnader och mark		188 317 408	190 345 518
Summa anläggningstillgångar		188 317 408	190 345 518
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga skulder		624 848	515 096
<i>Kassa och bank</i>		2 867 069	2 669 956
Summa omsättningstillgångar		3 491 917	3 185 052
SUMMA TILLGÅNGAR		191 809 325	193 530 570

h h
T AC
cc



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 545 000	169 545 000
Fond för yttre underhåll		857 738	912 572
Summa bundet eget kapital		170 402 738	170 457 572
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 583 293	-7 076 447
Årets resultat		-1 465 622	-1 561 680
Summa ansamlad förlust		-10 048 915	-8 638 127
Summa eget kapital		160 353 823	161 819 445
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	16 575 000	17 075 000
Summa långfristiga skulder		16 575 000	17 075 000
<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
Summa kortfristiga skulder		14 880 502	14 636 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 809 325	193 530 570

hll CC
T D



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
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
	562 488	466 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-109 752	-16 113
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	244 377	-152 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	697 113	297 909
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-375 000
Årets kassaflöde	197 113	-77 091
Likvida medel vid årets början	2 669 956	2 747 047
Likvida medel vid årets slut	2 867 069	2 669 956

hfi 11
T 11



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

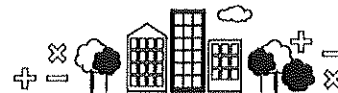
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 h h
T DZ



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- 2020-12-31	2019-01-01- 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
Summa	4 441 892	4 314 235

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga intäkter	20 272	12 900
Summa	20 272	12 900

cc hk
D 77



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	251 458	197 222
Trädgårdsskötsel	179 865	-
Snöröjning	24 876	66 895
Hisskostnader	118 022	120 598
Besiktningsskostnader	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
Summa	2 878 986	2 855 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 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
Summa	551 393	490 667

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- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	2 028 110	2 028 110
Summa	2 028 110	2 028 110

Handwritten signatures and initials:



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	202 811 000	202 811 000
Vid årets slut	202 811 000	202 811 000
<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
Redovisat värde vid årets slut	188 317 408	190 345 518
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Mark	61 000 000	61 000 000
Summa taxeringsvärde	162 000 000	162 000 000

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
Redovisat värdet vid årets slut	523 091	441 508

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
Redovisat värdet vid årets slut	16 575 000	17 075 000

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
Redovisat värde vid årets slut	13 800 000	13 800 000

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
Redovisat värdet vid årets slut	557 019	549 858

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

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

D AC

CC hti



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 revisionssed 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