



Årsredovisning 2022



Brf Sofia Strand

Org nr 716416-3417

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 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 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 Sofia Strand, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder för år 2022 uppgick till 1 519 kr/lägenhet och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 57 722 kr (38 x 1 519).

Fastighetsskatt på taxeringsvärde för lokaler utgår med 1% vilket för år 2022 blir 17 230 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 723 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 215 000 kr och markvärde är 98 508 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	Tele2
Fastighetsel	E.ON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Tvättstugan	Electrolux
Undercentral	WIAB
Sopsugsanläggning	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 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Tommy Holm	Ordförande
Magnus Gylje	Ledamot
Jens Lyrestam	Ledamot
Farid Mädje	Ledamot
Christina Muljadi	Ledamot
Ann-Charlotte Bretan	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 Möller
Revisorcompaniet

Auktoriserad revisor

Stefan Hällberg
Revisorcompaniet

Revisorssuppleant

Valberedning

Andréas Lindström
Pia Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av lägenheter/fastighet

Samtliga lägenheter har slutligen blivit besiktigade efter avslutad sprängning i kvarteret Persikan

Modernisering av hissar

Analys av inkomna offerter gällande hiss-moderniseringen är avslutad. Hissgruppen Sverige AB blev utvald som leverantör och arbetet med hissarna är planerat till sommaren år 2023

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet. En ny underhållsplan upprättades 2018 för den kommande 10-årsperioden. Två stora åtgärder är planerade att ske år 2023, byte av värmepump och en modernisering av hissarna.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum.

Föreningens representant i samfälligheten Nektarinen har under året varit Carina Wiidh

Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har två lägenheter överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 754	2 751	2 736	2 743
Resultat efter finansiella poster	210	587	159	424
Soliditet (%)	69,5	69,4	69,3	68,7
Årets resultat exkl. avskrivningar	762	1 139	710	976
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 668	7 668	7 668	7 861
Årsavgifter kr / kvm BOA	775	775	775	775
Låneräntor kr / kvm BOA	76	56	64	120

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 161 748	1 841 317	-298 238	587 117	55 291 944
Disposition av föregående års resultat:			587 117	-587 117	0
Avsättning till yttre fond		284 491	-284 491		0
Årets resultat				210 270	210 270
Belopp vid årets utgång	53 161 748	2 125 808	4 388	210 270	55 502 214

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 388
årets vinst	210 270
	214 658

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	324 514
ianspråkta från yttre fond	-300 934
i ny räkning överföres	191 078
	214 658

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 753 904	2 751 012
Summa rörelseintäkter		2 753 904	2 751 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 498 589	-1 182 586
Övriga externa kostnader	4	-167 611	-166 725
Personalkostnader	5	-91 568	-87 814
Avskrivningar		-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-2 309 568	-1 988 925
Rörelseresultat		444 336	762 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		744	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 810	-174 970
Summa finansiella poster		-234 066	-174 970
Resultat efter finansiella poster		210 270	587 117
Årets resultat		210 270	587 117

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 350 120	76 888 820
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 518	49 618
Summa materiella anläggningstillgångar		76 386 638	76 938 438
Summa anläggningstillgångar		76 386 638	76 938 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 192	0
Övriga fordringar	8	2 848 284	2 106 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 953	100 166
Summa kortfristiga fordringar		2 954 430	2 207 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475 474	475 648
Summa kassa och bank		475 474	475 648
Summa omsättningstillgångar		3 429 904	2 682 672
SUMMA TILLGÅNGAR		79 816 542	79 621 110

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll		2 125 808	1 841 317
Summa bundet eget kapital		55 287 556	55 003 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 388	-298 238
Årets resultat		210 270	587 117
Summa fritt eget kapital		214 658	288 879
Summa eget kapital		55 502 214	55 291 944
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 600 000	8 900 000
Summa långfristiga skulder		4 600 000	8 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 200 000	14 900 000
Leverantörsskulder		128 260	103 990
Skatteskulder		8 732	4 371
Övriga skulder		41 868	40 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	335 469	380 731
Summa kortfristiga skulder		19 714 328	15 429 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 816 542	79 621 110

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		210 270	587 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		551 800	551 800
Betald skatt		-17	1 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		762 053	1 140 069
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 192	1 750
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 888	-17 063
Förändring av leverantörsskulder		24 270	68 449
Förändring av kortfristiga skulder		-43 468	-13 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		729 775	1 179 578
Årets kassaflöde		729 775	1 179 578
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 582 489	1 402 910
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 312 264	2 582 489

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 404 500	2 404 500
Hyror lokaler	181 044	178 512
P-plats och garage	168 000	168 000
Påminnelseavgift	360	0
	2 753 904	2 751 012

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	38 760	37 813
Trädgårdsskötsel	14 055	44 369
Städkostnader	48 465	47 280
Snöröjning/sandning	5 627	4 505
Serviceavtal	12 818	12 518
Hisservice/besiktning	12 886	15 724
Gemensamhetsanläggning	127 793	120 276
Reparationer	75 342	97 675
Hissreparationer	15 403	31 952
Underhåll	300 934	0
Fastighetsel	246 703	199 907
Uppvärmning	294 508	279 866
Vatten och avlopp	78 012	71 811
Avfallshantering	78 616	50 321
Försäkringskostnader	32 429	29 728
Kabel-tv	102 189	100 938
Bredband	1 424	1 424
Förbrukningsinventarier	1 103	32 331
Förbrukningsmaterial	11 522	4 148
	1 498 589	1 182 586

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	17 230	14 500
Fastighetsavgift	57 722	55 442
Datorkommunikation	3 128	2 243
Revisionsarvode	20 500	20 125
Ekonomisk förvaltning	55 836	59 191
Bankkostnader	2 500	3 150
Övriga poster	10 695	12 074
	167 611	166 725

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	71 000	68 200
Sociala avgifter	20 568	19 614
	91 568	87 814

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Ingående avskrivningar	-8 755 180	-8 216 480
Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 293 880	-8 755 180
Redovisat värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående redovisat värde	76 350 120	76 888 820
Taxeringsvärden byggnader	69 215 000	54 975 000
Taxeringsvärden mark	98 508 000	68 475 000
	167 723 000	123 450 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-81 253	-68 153
Årets avskrivningar	-13 100	-13 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 353	-81 253
Utgående redovisat värde	36 518	49 618

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 395	17
Fordringar ränta	7 100	0
Avräkningskonto klientkonto	2 836 789	2 106 841
	2 848 284	2 106 858

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	13 793	13 119
Sopsugsanläggningar	12 375	11 880
Tv och bredband	27 642	25 546
Ekonomisk förvalning	14 741	13 959
Hiss	3 333	5 593
Samfällighetsavgift	30 069	30 069
	101 953	100 166

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,90	2024-01-02	4 600 000	4 900 000
Nordea	0,85	2023-06-21	8 900 000	8 900 000
Nordea	2,742	2023-05-19	10 000 000	10 000 000
Nordea	0,570	2022-12-30	300 000	0
Lån förfaller inom ett år			-19 200 000	-14 900 000
			4 600 000	8 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			19 200 000	14 900 000

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det 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.

Kortfristiga skulder: 19 200 000 kr

Amortering: 300 000 kr

Lån förfaller till omläggning inom ett år: 18 900 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	37 452	6 403
Hissbesiktning	3 960	0
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	48 808	40 365
Fjärrvärme	47 877	48 205
Avfallskostnader	2 556	2 133
Vatten- och avlopp	20 901	18 027
Reparationer	17 657	39 069
Förutbetalda avgifter och hyror	132 382	199 438
Fastighetskötsel	3 876	3 151
Städning	0	3 940
	335 469	380 731

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000
	32 786 000	32 786 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den - 2023

Tommy Holm
Ordförande

Christina Muljadi

Jens Lyrestam

Magnus Gylje

Farid Mädje

Min revisionsberättelse har lämnats den - 2023

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet