



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen 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 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 Bostadsrättsföreningen Sofia Strand, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 gemensamman markytor och garageanläggningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder för år 2021 uppgick till 1 459 kr/lägenhet och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 55 442 kr (38 x 1 459).

Fastighetsskatt på taxeringsvärde för lokaler utgår med 1% vilket för år 2021 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	Tele2
Fastighetsel	E.ON
Fjärrvärme	Fortum
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 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Tommy Holm	Ordförande
Magnus Gylje	Ledamot
Jens Lyrestam	Ledamot
Ingrid Andrén	Leamot
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 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Bengt Möller	Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet	
Stefan Hällberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Andreas Lindström
Chris Lundberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av lägenheter

Samtliga lägenheter blivit besiktigade efter avslutad sprängning i kvarteret Persikan.

Förberedelser inför modernisering av hissar

Styrelsen har tillsammans med en utomstående hissexpert tagit in och granskat ett antal offerter från olika hissleverantörer.

Genomförande av hiss-moderniseringen är planerat att ske under hösten år 2022.

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 inom de närmsta åren, byte av värmepump och en total modernisering av hissarna.

Föreningens representant i samfälligheten Nektarinen har under året varit Carina Wiidh med Chris Lundberg som suppleant.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 751	2 736	2 743	2 725
Resultat efter finansiella poster	587	159	424	292
Soliditet (%)	69,4	69,3	68,7	68,0
Årets resultat exkl. avskrivningar	1 139	710	976	844
Fastighetslån kr / kvm BOA	7 668	7 668	7 861	8 102
Årsavgifter kr / kvm BOA	775	775	775	775
Låneräntor kr / kvm BOA	56	64	120	186

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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 161 748	1 591 912	-207 449	158 616	54 704 827
Disposition av föregående års resultat:			158 616	-158 616	0
Avsättning till yttre fond		249 405	-249 405		0
Årets resultat				587 117	587 117
Belopp vid årets utgång	53 161 748	1 841 317	-298 238	587 117	55 291 944

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-298 238
årets vinst	587 117
	288 879

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	284 491
i ny räkning överföres	4 388
	288 879

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 751 012	2 736 317
Summa rörelseintäkter		2 751 012	2 736 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 182 586	-1 558 824
Övriga externa kostnader	4	-166 725	-179 596
Personalkostnader	5	-87 814	-87 788
Avskrivningar		-551 800	-551 800
Summa rörelsekostnader		-1 988 925	-2 378 008
Rörelseresultat		762 087	358 310
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 970	-199 694
Summa finansiella poster		-174 970	-199 694
Resultat efter finansiella poster		587 117	158 616
Årets resultat		587 117	158 616

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 888 820	77 427 520
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 618	62 718
Summa materiella anläggningstillgångar		76 938 438	77 490 238
Summa anläggningstillgångar		76 938 438	77 490 238
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 750
Övriga fordringar	8	2 106 858	926 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 166	83 103
Summa kortfristiga fordringar		2 207 024	1 011 725
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475 648	476 068
Summa kassa och bank		475 648	476 068
Summa omsättningstillgångar		2 682 672	1 487 793
SUMMA TILLGÅNGAR		79 621 110	78 978 031

Balansräkning	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 161 748	53 161 748
Fond för yttre underhåll		1 841 317	1 591 912
Summa bundet eget kapital		55 003 065	54 753 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-298 238	-207 449
Årets resultat		587 117	158 616
Summa fritt eget kapital		288 879	-48 833
Summa eget kapital		55 291 944	54 704 827
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 900 000	18 900 000
Summa långfristiga skulder		8 900 000	18 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 900 000	4 900 000
Leverantörsskulder		103 990	35 541
Skatteskulder		4 371	3 231
Övriga skulder		40 074	26 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	380 731	408 329
Summa kortfristiga skulder		15 429 166	5 373 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 621 110	78 978 031

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	587 117	158 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	551 800	551 800
Betald skatt	1 152	1 976

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 140 069 712 392

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 750	-1 750
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 063	-23 819
Förändring av leverantörsskulder	68 449	14 909
Förändring av kortfristiga skulder	-13 627	45 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 179 578 747 690

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	0	-600 000
---	---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -600 000

Årets kassaflöde

1 179 578 147 690

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 402 910	1 255 221
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 582 489	1 402 910

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

	2021	2020
Årsavgifter	2 404 500	2 404 500
Hyror lokaler	178 512	163 760
P-plats och garage	168 000	168 000
Påminnelseavgift	0	57
	2 751 012	2 736 317

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	37 813	42 341
Trädgårdsskötsel	44 369	29 635
Städkostnader	47 280	31 520
Snöröjning/sandning	4 505	0
Serviceavtal	12 518	12 308
Hisservice/besiktning	15 724	5 640
Gemensamhetsanläggning	120 276	120 276
Reparationer	97 675	64 347
Hissreparationer	31 952	585 637
Underhåll	0	57 785
Fastighetsel	199 907	116 431
Uppvärmning	279 866	235 915
Vatten och avlopp	71 811	67 994
Avfallshantering	50 321	55 068
Försäkringskostnader	29 728	26 981
Kabel-tv	100 938	100 143
Bredband	1 424	1 424
Förbrukningsinventarier	32 331	0
Förbrukningsmaterial	4 148	5 379
	1 182 586	1 558 824

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	14 500	14 500
Fastighetsavgift	55 442	54 302
Datorkommunikation	2 243	2 203
Upprättande av energideklaration	0	11 250
Revisionsarvode	20 125	19 750
Ekonomisk förvaltning	59 191	58 539
Bankkostnader	3 150	6 616
Övriga poster	12 074	12 436
	166 725	179 596

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	68 200	66 800
Sociala avgifter	19 614	20 988
	87 814	87 788

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 644 000	64 644 000
Ingående avskrivningar	-8 216 480	-7 677 780
Årets avskrivningar	-538 700	-538 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 755 180	-8 216 480
Redovisat värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående värde mark	21 000 000	21 000 000
Utgående redovisat värde	76 888 820	77 427 520
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 871	130 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 871	130 871
Ingående avskrivningar	-68 153	-55 053
Årets avskrivningar	-13 100	-13 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 253	-68 153
Utgående redovisat värde	49 618	62 718

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	17	29
Avräkningskonto klientkonto	2 106 841	926 843
	2 106 858	926 872

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringar	13 119	11 362
Sopsugsanläggningar	11 880	10 890
Tv och bredband	25 546	25 234
Ekonomisk förvalning	13 959	0
Hiss	5 593	5 548
Samfällighetsavgift	30 069	30 069
	100 166	83 103

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,57	2022-12-30	4 900 000	4 900 000
Nordea	0,85	2023-06-21	8 900 000	8 900 000
Nordea	0,70	2022-05-18	10 000 000	10 000 000
kortfristig del av lån			-14 900 000	-4 900 000
			8 900 000	18 900 000

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: 14 900 000 kr

Lån förfaller till omläggning inom ett år: 14 900 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	6 403	6 967
Styrelsearvoden	0	24 300
Sociala avgifter	0	7 635
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	40 365	15 793
Fjärrvärme	48 205	29 065
Avfallskostnader	2 133	0
Vatten- och avlopp	18 027	16 818
Reparationer	39 069	68 807
Förutbetalda avgifter och hyror	199 438	218 944
Fastighetskötsel	3 151	0
Städning	3 940	0
	380 731	408 329

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	32 786 000	32 786 000
	32 786 000	32 786 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den - 2022

Tommy Holm
Ordförande

Christina Muljadi

Jens Lyrestam

Magnus Gylje

Ingrid Andréén

Min revisionsberättelse har lämnats den - 2022

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet