

Årsredovisning för  
**Brf Strandlycka i Annedal**  
769619-3965  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

NA  
AK  
J  
M

# Förvaltningsberättelse

## 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.

### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-31.

Nuvarande stadgar registrerades 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. Adress 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 fullvärdesförsäkrad 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.

### *Byggnader och ytor*

Bostadsytan är 5 470 kvm. Markarealen uppgår till 3 515 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	15 st
3 rok	15 st
3-4 rok	11 st
4 rok	25 st
5 rok	<u>2 st</u>
	68 st

Förråd är belägna inom respektive lägenhet.

### *Parkering/garage*

Baltichuset där föreningen tidigare hyrde garageplatser är nu rivet.

Dåvarande styrelse för BRF Strandlycka i Annedal kom överens med fastighetsägaren Trifam om att kunna erbjuda alternativa parkeringsplatser utomhus. Dessa parkeringsplatser ligger på Bullerbytorget, i gatuhörnet Tappvägen / Annedalsvägen.

Dessa alternativa platser kommer att vara tillgängligt under hela ombyggnationstiden av Baltichuset som förväntas att pågå i cirka 4 år från 1 januari 2017. Därefter kommer föreningen återigen ha tillgång

NA  
Lofel  
OK  
JUL

till garageplatser i nya Baltichuset. Parkeringsplatserna utomhus på Bullerbytorget erbjuds till en reducerad hyra på 650 SEK/månad.

#### **Tomträtt**

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttens värdeår är 2020. Avgälden gäller oförändrat t o m 2030-09-30. 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 nybyggd finns inga större underhållsåtgärder planerade inom de närmaste fem åren, utöver sedvanligt underhåll.

#### **Förvaltningsavtal**

Fastighetsskötsel	Cemi Förvaltning AB t o m 31 december 2019
Städtjänster	Cemi Förvaltning AB t o m 31 december 2019
Trädgårdsskötsel	JG Trädgårdsentreprenad AB t o m 31 maj 2019
Snöröjning	JG Trädgårdsentreprenad AB t o m 31 maj 2019, ny leverantör Habitek AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation och värme, avfallshantering mm.

#### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets slut:	112 (fg år 111).
Överlåtelse under året:	9 (fg år 9).
Antal beviljade andrahandsuthyrningar:	2 (fg år 1).

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

#### **Samfällighet**

Föreningen ingår i Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening, som sköter driften av sopsugsanläggningen.

#### **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 2019-06-18 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Lena Jorring	Ledamot, omvald, Ordförande
Malin Lenngren	Ledamot, omvald, utemiljö- och fastighetsansvarig
Elin Forsberg	Ledamot, nyvald, miljörumsansvarig
Farideh Chizari	Ledamot, nyvald, sekreterare
Nyosha Alikhani	Ledamot, nyvald, kommunikationsansvarig
Ulrika Malmberg	Ledamot, nyvald, kassör

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

EF  
NA  
Ulrika Malmberg  
Jorring

Styrelsen har under året sammanträtt vid 12 tillfällen:

- 10 protokollförda styrelsemöten
- 1 konstituerande styrelsemöte
- 1 budgetmöte

#### **Revisorer**

Martin Rana, Ordinarie revisor, Parameter Revision AB.

#### **Valberedning**

Fredrik Jorring och Carina Wahlström.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **Styrelsens förvaltningsberättelse**

En luftinjustering har gjorts i alla lägenheter för att överlag förbättra luftflöden i alla tre fastigheterna. Luftinjusteringen genomfördes i mars 2019.

Det har startats en arbetsgrupp för utemiljön där en representant från styrelsen var med tillsammans med intresserade medlemmar från föreningen. Främsta syftet med arbetsgruppen var att förbättra vår utemiljö som inte har åtgärdat sedan husen byggdes 2012. Ett annat var att öka trivseln i vår närmiljö och även användandet av våra innergårdar.

Under året har vi omförhandlat några av våra befintliga avtal. Styrelsen har även bytt leverantör för utemiljön till Habitek samt den tekniska förvaltningen till Nordstaden. Habitek tog över ansvaret för skötseln av utemiljön, snöröjning samt sandning fr o m 1 september. Avtalet med Nordstaden börjar gälla fr o m 1 januari 2020. Vi har även bytt städfirma till ProStäd AB med start fr o m 1 januari 2020. Styrelsen kommer även fortsättningsvis kontinuerligt att se över befintliga avtal och omförhandla avtal där vi ser ett behov.

Vi har skrivit ett tilläggsavtal med Stockholms Stad gällande tomträtten som gäller t o m 30 september 2030.

Styrelsen tog under våren fram ett förslag på uppdaterade trivselregler, som därefter godkändes av årsstämman i juni. Vi gjorde även ett välkomstbrev som delades ut till samtliga medlemmar efter stämman med de nya trivselreglerna bifogade. I samband med det, informerades även alla medlemmar om hur föreningen hanterar personuppgifter enligt Dataskyddsförordningen (2016/679/EG).

Med start fr o m augusti har alla nya medlemmar fått välkomstbrev, trivselreglerna, våra stadgar samt information om hanteringen av personuppgifter genom ett personligt besök från styrelsen när de flyttar in i föreningen. Vi skickar numera även ett inflyttningsbrev via e-mail i samband med att köparna har godkänts som medlemmar. Brevet innehåller bland annat svar på de mest frekventa frågor som vi i styrelsen brukar få av nya medlemmar innan tillträdet.

Vi introducerade sommar-jour för styrelsen. Några av oss har sinsemellan fördelat styrelseansvaret mellan sig under sommarmånaderna juni, juli och augusti. Detta för att säkerställa att det alltid finns en styrelsemedlem tillgänglig under den perioden för våra medlemmar och leverantörer. Den ansvariga styrelsemedlemmen läser, besvarar samt åtgärdar de mail som kommer till styrelsemailen.

Under sommaren har föreningen haft inspektion från Miljöförvaltningen gällande vår egenkontroll av fastigheterna inom följande områden:

*Långsiktig planering och underhåll, felanmälan och akuta fel/skador, inflyttning och renovering, energihushållning, buller, ventilation, inomhustemperatur, legionella, radon, fukt och mögel, skadedjur och avfallshantering.*

NA  
Lef  
Inf  
ll  
EF

Mycket tack vare av det arbete som styrelsen påbörjade under 2019 gjorde att vi fick godkänt inom de flesta områden, förutom följande anmärkningar;

*Radonmätning.* Den radonmätning som tidigare har genomförts i våra fastigheter var inte korrekt utförd och därför kommer vi att göra en ny mätning under första kvartalet 2020.

*Information till boende och skötselregler.* Eftersom detta har varit ett mycket eftersatt område från styrelsens sida fick vi en anmärkning. I och med att vi hade börjat göra förändringar under sommaren 2019 och även kunde visa vad vi hade planerat att göra för att förbättra informationsflödet till alla boende samt nyinflyttade, behövde vi inte rapportera tillbaka till Miljöförvaltningen efter att förändringarna var genomförda.

*Insamling av grovavfall.* Fastighetsägare inom Stockholm Stad ska erbjuda boende att få grovavfall hämtat vid fastigheten minst två gånger årligen. Detta har saknats hos oss och det är nu åtgärdat då vi har haft container på plats i oktober 2019. Styrelsen kommer se till att det finns en container att lämna grovavfall i vid två tillfällen varje år med start från 2020.

Under hösten har vi i styrelsen främst arbetat med att ta fram en ny hemsida som ska hjälpa oss att snabbare och bättre kunna kommunicera med alla medlemmar. Vi kommer i samband med lanseringen av den nya hemsidan inte längre dela ut info-brev i pappersformat i allas brevlådor, förutom när det gäller känslig information samt kallelse till årsstämman. Vi har valt att göra det för alla enkelt ska hitta information och användbara dokument på vår hemsida, samt ur ett miljöperspektiv. Alla medlemmar har möjlighet att prenumerera på nya inlägg som publiceras på hemsidan och därigenom få kontinuerlig information från styrelsen direkt i sin e-mail.

Sedan oktober 2019 har styrelsen aktivt börjat att arbeta med det systematiska brandskyddsarbetet och numera genomförs brandskyddskontroller i våra fastigheter varje kvartal. En behörig serviceman kommer, utöver våra egenkontroller, att kontrollera våra fastigheter samt dokumentationen för vårt systematiska brandskyddsarbete för att säkerställa att allt följer de riktlinjer och lagkrav som finns.

Styrelsen har även under hösten arbetat fram nya riktlinjer kring andrahandsuthyrning i vår förening, som gäller tillsammans med våra stadgar och trivselregler.

Efter sommaren började styrelsen tillsammans med en extern leverantör ta fram vår nya underhållsplan. Underhållsplanen beskriver alla underhållsåtgärder som ligger inom styrelsens, men även föreningens, ansvarsområden. Planen sträcker sig 50 år framåt i tiden och innehåller även den detaljerade ekonomiska data för kommande underhåll som styrelsen behöver känna till för att kunna budgetera föreningens kommande kostnader. Det är därigenom ett mycket viktigt styrdokument för den nuvarande och kommande styrelser i vår förening. Planen låg således till grund för styrelsens budgetarbete inför 2020 och kommer att användas även fortsättningsvis.

Styrelsens budgetarbete kommer hädanefter att ske årligen under oktober - november månad. I samband med det kommer styrelsen att besluta om månadsavgiften ska höjas för kommande år eller om den ska vara kvar på samma nivå som innevarande år.

Under november anlätade styrelsen en extern leverantör för att göra en ny energideklaration, eftersom den tidigare gjordes när systemen inte var helt i fas och därför kan ha gett ett missvisande resultat. Vår energiklassning fastställdes till C i den nya energideklarationen, vilket är en förbättring mot vår tidigare klassning.

### **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.

Ef  
NT  
Ull  
Ider  
Jat

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 2020 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 3% (föregående år ingen höjning). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 654 (föregående år 635 kr) per kvm.

Ingen höjning har gjorts av hyran för parkeringsplatser.

### **Individuell mätning**

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	635	635	635	635	637
Sparande, kr/kvm	120	165	189	136	96
Driftkostnader, kr/kvm	488	542	514	581	610
Fastighetsel, kr/kvm	74	62	58	56	57
Uppvärmning, kr/kvm	72	73	71	76	68
Vatten, kr/kvm	20	19	18	17	16
Avskrivning, kr/kvm	371	371	371	371	371
Räntekostnader, kr/kvm	64	59	66	132	140
Genomsnittlig låneränta, %	1,14%	1,03%	0,89%	1,88%	2,0%
Låneskuld, kr/kvm	5 644	5 713	5 827	5 896	5 999
Yttre underhållsfond, tkr	913	835	668	501	334
Nettoomsättning, tkr	4 314	4 300	4 266	4 582	4 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 373	-1 126	-993	-1 285	-1 502
Soliditet, %	84	84	83	83	83

\*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

*Handwritten signatures and initials:*  
 EF  
 M...  
 W...  
 W...  
 J...

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	169 545 000	835 000	-6 998 875
Avsättning till yttre underhållsfond		164 000	-164 000
Överföring från yttre underhållsfond		-86 428	86 428
Årets resultat			<u>-1 561 679</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>169 545 000</b>	<b>912 572</b>	<b>-8 638 126</b>

### **Dispositioner beträffande vinst eller förlust** *Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 076 447
årets resultat	<u>-1 561 679</u>
<b>Totalt</b>	<b>-8 638 126</b>
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	164 000
överföring från yttre underhållsfond	-218 834
balanseras i ny räkning	<u>-8 583 292</u>
<b>Summa</b>	<b>-8 638 126</b>

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

### **Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 314 235	4 300 340
Övriga rörelseintäkter	3	<u>12 900</u>	<u>17 071</u>
		<b>4 327 135</b>	<b>4 317 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 855 724	-2 571 368
Övriga förvaltningskostnader	5	-490 667	-393 511
Personalkostnader	6	-163 877	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-2 028 110</u>	<u>-2 028 110</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 211 243</b>	<b>-806 998</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-350 437</u>	<u>-324 836</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 561 680</b>	<b>-1 126 122</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 561 680</b>	<b>-1 126 122</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 561 680</b>	<b>-1 126 122</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 NB  
 E  
 E

**Balansräkning**



<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	<u>190 345 518</u>	<u>192 373 628</u>
		<b>190 345 518</b>	<b>192 373 628</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 345 518</b>	<b>192 373 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 957	66 949
Övriga fordringar		24 631	24 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>441 508</u>	<u>407 434</u>
		<b>515 096</b>	<b>498 984</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 669 956	2 747 047
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 185 052</b>	<b>3 246 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>193 530 570</b>	<b>195 619 659</b>

NA EF  
LVL  
WVJ



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 545 000	169 545 000
Fond för yttre underhåll		<u>912 572</u>	<u>835 000</u>
		<b>170 457 572</b>	<b>170 380 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 076 447	-5 872 752
Årets förlust		<u>-1 561 680</u>	<u>-1 126 122</u>
		<b>-8 638 127</b>	<b>-6 998 874</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 819 445</b>	<b>163 381 126</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>30 375 000</u>	<u>30 750 000</u>
		<b>30 375 000</b>	<b>30 750 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	500 000	500 000
Förskott från kunder		4 524	4 524
Leverantörsskulder		267 555	515 939
Övriga skulder		14 188	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>549 858</u>	<u>468 070</u>
		<b>1 336 125</b>	<b>1 488 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>193 530 570</b>	<b>195 619 659</b>

NA EF  
  


## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 561 680	-1 126 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>2 028 110</u>	<u>2 028 110</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>466 430</b>	<b>901 988</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 113	-47 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-152 408</u>	<u>237 206</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 909</b>	<b>1 092 140</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-375 000</u>	<u>-625 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-375 000</b>	<b>-625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u><b>-77 091</b></u>	<u><b>467 140</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 747 047</b>	<b>2 279 907</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>2 669 956</b></u>	<u><b>2 747 047</b></u>

NA  
Suzanne  
Willy EF

## 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.

### Tomträten

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 när sådan har upprättats.

### 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

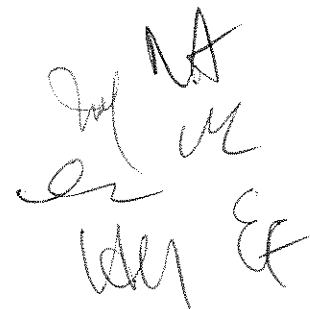
Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2013 till och med 2027.

### 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 överläter 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 475 698	3 475 698
Hyror	356 200	358 150
Individuell mätning, tappvarmvatten	312 549	296 846
TriplePlay	163 200	163 200
Övriga intäkter	6 588	6 446
<b>Nettoomsättning</b>	<b>4 314 235</b>	<b>4 300 340</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter	12 900	17 071
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>12 900</b>	<b>17 071</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	197 222	270 615
Snöröjning	66 895	39 820
Hisskostnader	120 598	106 791
Reparationer och underhåll	70 365	86 526
Underhåll	218 834	43 750
El	406 028	338 046
Uppvärmning	394 773	400 315
Vatten	107 122	105 330
Sophämtning	145 843	102 622
Fastighetsförsäkring	63 565	59 409
Tomträttsavgift, övriga avgifter	736 200	736 200
KabelTV, Bredband	191 388	230 108
Individuell mätning	43 712	42 146
Övriga fastighetsskötseltjänster	93 179	9 690
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 855 724</b>	<b>2 571 368</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra parkeringsplatser	256 432	250 744
Förvaltningskostnader	126 145	119 658
Föreningsaktiviteter	21 284	561
Förbrukningsinventarier	23 697	-
Övriga förvaltningskostnader	63 109	22 548
<b>Summa</b>	<b>490 667</b>	<b>393 511</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top right: A large signature, possibly "M. A."  
 - Middle right: "K. E."  
 - Bottom right: "E. F."

### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Utbetalningen avser arvode framtagande av ny hemsida, samt styrelsearvoden, inkl sociala avgifter.

### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 028 110	2 028 110
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>2 028 110</b>	<b>2 028 110</b>

### Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	202 811 000	202 811 000
	202 811 000	202 811 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 437 372	-8 409 262
-Årets avskrivning enligt plan	-2 028 110	-2 028 110
	-12 465 482	-10 437 372
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>190 345 518</b>	<b>192 373 628</b>
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	101 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	61 000 000	48 000 000
	<b>162 000 000</b>	<b>143 000 000</b>

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

	2019-12-31	2018-12-31
Garagehyra 1:a kvartalet	65 140	64 108
Tomträttsavgäld 1:a kvartalet	184 050	184 050
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet	21 966	21 619
Fastighetsförsäkring	50 129	46 855
Bredband	26 417	38 351
Individuellt uppmätta förbrukningar	24 111	23 715
Övriga upplupna intäkter	69 695	28 736
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>441 508</b>	<b>407 434</b>

*[Handwritten signatures]*

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, ränta 0,900 % bundet till 2022-03-16	5 650 000	5 650 000
Nordea, ränta 1,269 % bundet till 2023-01-18	11 925 000	12 300 000
Nordea, ränta 1,250 % bundet till 2021-11-17	<u>13 300 000</u>	<u>13 300 000</u>
	30 875 000	31 250 000
-kortfristig del av långfristig skuld	<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 375 000</b>	<b>30 750 000</b>

**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

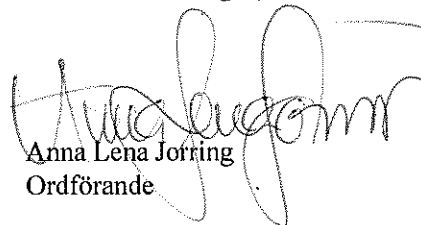
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

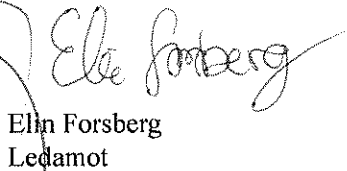
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	39 765	17 673
Upplupen elkostnad	30 819	40 017
Upplupen uppvärmningskostnad	49 923	54 330
Upplupen vattenkostnad	26 910	-
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Förskottsaviserade hyror och avgifter	319 592	338 050
Övriga upplupna kostnader	<u>64 849</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>549 858</b>	<b>468 070</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## Underskrifter

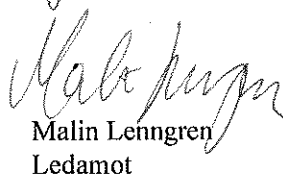
Bromma 2020 - 04-27

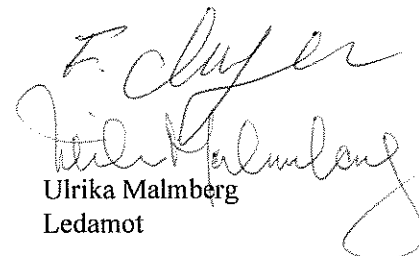
  
Anna Lena Jorring  
Ordförande

  
Elin Forsberg  
Ledamot

Farideh Chizari  
Ledamot

  
Nyosha Alikhani  
Ledamot

  
Malin Lenngren  
Ledamot

  
Ulrika Malmberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-18

  
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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 överträdelse 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 18 maj 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor