

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strandslipen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Gustafsson	Ordförande
Charlotte Heiman	Ledamot
Andreas Lindgren	Ledamot
Anna-Karin Yngström	Ledamot

Rasmus Rohde	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Krisitan Lang

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slipen 37	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

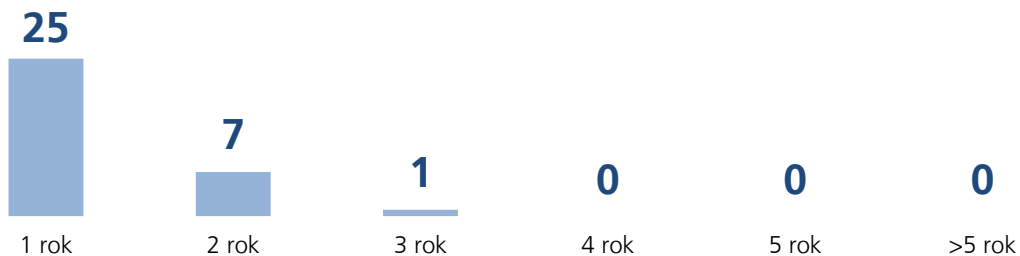
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 364 m², varav 1 328 m² utgör boyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	33 m ²	36 mån
Lager	3 m ²	3 mån
Lager	2 m ²	3 mån

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av hiss	2020
Renovering av entré och återvinningsrum	2020
Byte av torkskåp	2019
Renovering av cykelrum	2019
Renovering av parkering	2018
Byte av tvättmaskin	2017
Byte av torktumlare	2016
Installation av fibernät	2016
Renovering av källargång	2015
Renovering av trapphus	2013
Fönsterrenovering	2012
Renovering av kungsbalkong mot gården	2011
Renovering av piskbalkong	2011
Renovering av kungsbalkong mot gatan	2010
Stambyte	2009 - 2010

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissbesiktning	Dekra
Hissreparatör	Hisstech
Jourmontör	Securitas
Trappstädning	ED's städfirma
Bredband	Ownit
Entrématta	Carpeting Entrémattor

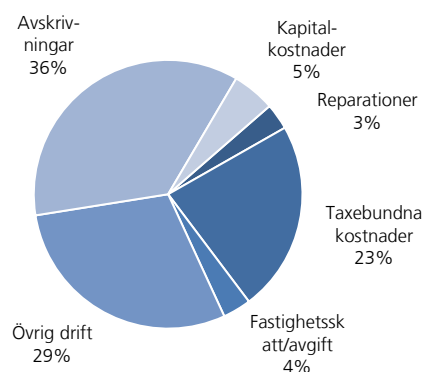
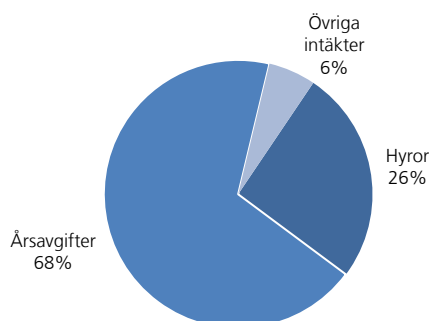
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	507 161	630 161
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 324 794	1 322 966
Finansiella intäkter	85	15
Ökning av kortfristiga skulder	0	56 286
	1 324 879	1 379 268
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	968 707	1 348 197
Finansiella kostnader	84 607	89 874
Ökning av kortfristiga fordringar	11 178	4 196
Minskning av långfristiga skulder	60 000	60 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 915	0
	1 187 407	1 502 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	644 633	507 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	137 472	-123 000

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ordinarie stämma hölls den 15 juni. Till styrelse valdes Daniel Gustafsson, Andreas Lindgren, Anna-Karin Yngström och Charlotte Heiman. Som suppleant valdes Rasmus Rohde. Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under året. Mellan möten har styrelsen frekvent kontakt via mail och telefon för att sköta det löpande arbetet.

Under året har inga större underhållsarbeten utförts. Löpande underhåll sker dock kontinuerligt. Efter sommaren planterades de två krukorna på baksidan om och belysningen byttes till en mer tidstypisk armatur.

I juni blev föreningen informerad om den nya tomträttsavgälden som kommer gälla den kommande tioårsperioden. Den slutliga nivån innebär en höjning om 90 % jämfört med vår nuvarande tomträttsavgäld. Avgälden kommer att trappas upp under avtalets första 4 år innan hela ökningen slår igenom.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	778	778	778
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 400	1 448	1 319	1 319
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 853	7 904	7 955	8 007
Elkostnad/m ² totalyta	27	22	24	25
Värmekostnad/m ² totalyta	154	143	152	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	27	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	66	69	60
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-321	-715	-664	-478
Nettoomsättning (tkr)	1 314	1 323	1 295	1 301

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 328 m² bostäder och 36 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 988 908	0	0	31 988 908
Upplåtelseavgifter	5 062 866	0	0	5 062 866
Ack kostnad för nyupplåtelse	-370 488	0	0	-370 488
Fond för yttre underhåll	136 248	133 686	-461 704	464 266
S:a bundet eget kapital	36 817 534	133 686	-461 704	37 145 552
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 165 644	-133 686	-252 797	-4 779 161
Årets resultat	-320 589	-320 589	714 501	-714 501
S:a ansamlad förlust	-5 486 233	-454 275	461 704	-5 493 662
S:a eget kapital	31 331 301	-320 589	0	31 651 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-320 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 031 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 686
summa balanserat resultat	-5 486 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 486 233
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 314 312	1 322 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 483	100
Summa rörelseintäkter		1 324 794	1 322 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-811 935	-1 187 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 218	-98 160
Personalkostnader	Not 6	-62 554	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 154	-599 412
Summa rörelsekostnader		-1 560 861	-1 947 608
RÖRELSERESULTAT		-236 066	-624 642
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 607	-89 874
Summa finansiella poster		-84 522	-89 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-320 589	-714 501
ÅRETS RESULTAT		-320 589	-714 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	40 056 397	40 639 278
Inventarier	Not 9	0	9 273
Summa materiella anläggningstillgångar		40 056 397	40 648 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 056 397	40 648 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 463	1 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	700 583	561 396
Summa kortfristiga fordringar		711 046	562 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		711 046	562 396
SUMMA TILLGÅNGAR		40 767 443	41 210 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 681 286	36 681 286
Fond för yttre underhåll	Not 11	136 248	464 266
Summa bundet eget kapital		36 817 534	37 145 552
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 165 644	-4 779 161
Årets resultat		-320 589	-714 501
Summa ansamlad förlust		-5 486 233	-5 493 662
SUMMA EGET KAPITAL		31 331 301	31 651 890
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 055 000	6 155 000
Summa långfristiga skulder		6 055 000	6 155 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 117 000	3 077 000
Leverantörsskulder		34 975	101 310
Skatteskulder		110 544	107 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	118 623	117 909
Summa kortfristiga skulder		3 381 142	3 404 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 767 443	41 210 947

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	105 år	105 år
Stambyte	50 år	50 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Fibernät	10 år	10 år
Tvättmaskin/Torktumlare	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	908 437	908 437
Hyror bostäder	215 536	225 095
Hyror lokaler	58 800	58 800
Hyror parkering	62 200	61 200
Hyror förråd	4 379	4 379
Bredbandsintäkter	58 140	58 140
Värmeintäkter	6 816	6 816
Öresutjämning	4	0
	1 314 312	1 322 866

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	10 483	0
Övriga intäkter	0	100
	10 483	100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 560	32 008
	Mattvätt/Hyrmattor	4 794	4 694
	Hissbesiktning	0	12 448
	Myndighetstillsyn	190	0
	Gemensamma utrymmen	4 670	0
	Gård	523	5 798
	Serviceavtal	7 575	499
	Förbrukningsmateriel	125	448
	Störningsjour och larm	3 744	7 260
		53 181	63 155
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	149
	Sophantering/återvinning	2 470	0
	Lås	0	762
	VVS	1 594	2 469
	Ventilation	25 166	0
	Elinstallationer	6 351	9 864
	Hiss	16 818	3 668
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 263
		52 399	26 175
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	37 500
	Lås	0	12 949
	Hiss	0	411 255
		0	461 704
	Taxebundna kostnader		
	El	37 376	29 328
	Värme	210 604	195 357
	Vatten	48 633	45 099
	Sophämtning/renhållning	81 034	44 985
		377 647	314 769
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 789	22 795
	Tomträttsavgäld	179 700	179 700
	Bredband	66 452	64 802
		272 941	267 297
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 767	54 777
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	811 935	1 187 877

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 135	3 299
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 250
	Föreningskostnader	850	838
	Styrelseomkostnader	0	89
	Fritids- och trivselkostnader	303	0
	Förvaltningsarvode	73 712	72 124
	Administration	2 301	2 509
	Konsultarvode	417	417
	Föreningsavgifter	0	5 184
		94 218	98 160
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	14 954	14 860
		62 554	62 160
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	341 605	341 605
	Förbättringar	241 276	241 276
	Inventarier	9 273	16 531
		592 154	599 412

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 423 651	45 423 651
	Utgående anskaffningsvärde	45 423 651	45 423 651
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 784 373	-4 201 492
	Årets avskrivningar enligt plan	-582 881	-582 881
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 367 254	-4 784 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 056 397	40 639 278
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 913 000	15 913 000
	Taxeringsvärde mark	28 649 000	28 649 000
		44 562 000	44 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	762 000	762 000
		44 562 000	44 562 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 653	82 653
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 653	82 653
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 380	-56 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 273	-16 531
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 653	-73 381
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 272
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	55 950	54 235
	Klientmedel hos SBC	386 581	507 161
	Räntekonto hos SBC	258 052	0
		700 583	561 396

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	464 266	634 021
	Reservering enligt stadgar	133 686	133 686
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-461 704	-303 441
	Vid årets slut	136 248	464 266

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea	0,750 %	3 017 000	3 037 000	2024-08-21
	Nordea	0,750 %	3 077 000	3 097 000	2022-08-17
	Nordea	1,100 %	3 078 000	3 098 000	2023-07-19
	Summa skulder till kreditinstitut		9 172 000	9 232 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 117 000	-3 077 000	
			6 055 000	6 155 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 872 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 342 500	15 342 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	10 260	11 234
	Avgifter och hyror	108 363	106 675
		118 623	117 909

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Daniel Gustafsson
Ordförande

Charlotte Heiman
Ledamot

Andreas Lindgren
Ledamot

Anna-Karin Yngström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Engzell
Auktoriserad revisor