

# ÅRSREDOVISNING

FÖR

STRANDPROMENADEN I ÅKERSBERGA

Org.nr 769624-7803

## RÄKENSKAPSÅRET

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandpromenaden i Åkersberga avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29, på stämman deltog 44 medlemmar från 31 lägenheter.

### Styrelse och revisorer

Mette Pagling Pettersson	Ordförande
Lena Ferdinandus	Ledamot
Tarja Öberg	Ledamot
Lena Henningsson	Suppleant
Peter Ferdinandus	Suppleant
Bo Björklund	Revisor
Claes Hero, Britt Thorsén, Billy Bohlin	Valberedning

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Det finns inga anställda i föreningen.

Arvoden har utgått till styrelse och revisor.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Per Skärgård AB.

Teknisk förvaltning har utförts av Svefab AB.

Trappstädningen sköts av Oja´s AB.

### Föreningen och fastigheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, äger fastigheten Österåker Runö 7:33 & 7:154 .

I fastigheten finns 62 st lägenheter samt 1 lokal som färdigställdes under 2015.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Försäkringen innehåller även bostadsrättstillägg, varför bostadsrätthavarna kan låta denna försäkringsdel utgå ur sin hemförsäkring.

Bostadsytan är 4.347 kvm och lokalen är 37 kvm. Totalytan, BTA, är 5.434 kvm.

I fastigheten ingår 61 parkeringsplatser, varav 28 under tak samt 4 gästparkerings- och 2 handikapplatser.

Föreningen äger 4 elstolpar med 8 uttag för laddning av bilar.

Servitut för vägar och parkering belastar fastigheten Runö 7:33.

Fastigheten Runö 7:154 har förmån av servitut för vägar och parkering samt belastas av servitut för belysningsstolpar och ledningsrätt för fjärrvärme.

Samtliga lägenheter är anslutna till Telias bredband som levererar Internet, TV och telefoni. Kostnaden ingår i månadsavgiften.

Föreningen äger en hjärtstartare tillgänglig för medlemmarna.

Lokalen är uthyrd på flerårskontrakt som kontorslokal.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tillämpas ej i föreningen.

Vid föreningsstämman 2020-06-01 beslöts att innergården ska vara rökfri.

Vid årsstämman 2020 beslutades att ändra avskrivning av fastigheterna till 0,66%.

Avtal om samköp av el med Eneas ger ett pristak på kWh-priset.

Ventilationssystemet kommer att uppgraderas, samt har ny OVK utförts under 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Under verksamhetsåret har 5 lägenheter bytt ägare, förra året 2 st.

Föreningen har en hemsida som uppgraderas kontinuerligt.

Räntebärande sparkonto har öppnats hos SBAB.

Föreningen har låtit installera ytterligare 4 laddplatser för elbilar.

Föreningen har slutit avtal med Tele 2 för uppsättning av telemast.

Styrelsen gör bedömningen att kostnaden för fastighetsunderhåll kommer att minska när ventilationssystemet är åtgärdat.

PEAB fortsätter sitt arbete runt garaget och dess avrinning.

Avgiften höjdes med 5% från 1/7 2023 och med 8% från 1/1 2024.

## Nyckeltal

Årsavgiften var 721-/kvm boyta under 2023. Årsavgiften för 2024 har höjts till 794-/kvm boyta.

Årsavgifterna utgör 82% av intäkterna. Övriga intäkter, lokalen och parkeringen bedöms vara stabila.

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighets-el, TV och bredband samt Brf-tillägg.

Föreningens lån uppgår till 6.317-/kvm totalyta).

Räntekänslighetskvoten är 10,0.

Räntekostnaden uppgår till 34% av intäkterna.

Energikostnad, el, vatten, värme uppgår till 239-/kvm boyta. (194-/kvm totalyta)

Sparande uppgår till 59-/kvm boyta.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande medel

Balanserat underskott	-199 536 kr
Årets förlust	<u>-947 527 kr</u>
	-1 147 063 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till Underhållsfond överföres	<u>-131 520 kr</u>
i ny räkning överföres	-1 278 583 kr

Kassaflödet visar en minskning under 2023.

Avgiftshöjningen från den 1/1 2024 gör kassaflödet positivt under 2024.

Båda lånen ska omsättas under 2024 vilket bör ge sänkta räntekostnader

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande resultat- och balansräkning

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisning med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

<u>Avskrivningstider</u>	År	%
Byggnader	150	0,66%

### Fond för yttre underhåll

Överföring till fond görs enligt föreningens stadgar med 30:-/kvm boarea = 131.520:-. Fondavsättningen sker genom att vid vinstdispositionen, överförs beloppet från fritt eget kapital till bundet kapital i balansräkningen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift belastas ej nybyggnation efter 2012 under 15 år.

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<i>Föreningens intäkter</i>	1			
Årsavgifter		3 133 459 kr	3 021 927 kr	3 030 297 kr
Debiterad el		235 346 kr	298 261 kr	263 645 kr
Lokalhyra		77 388 kr	64 752 kr	64 752 kr
Parkering		329 100 kr	327 650 kr	335 500 kr
Övriga intäkter		30 925 kr	- kr	- kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 806 218 kr</b>	<b>3 712 590 kr</b>	<b>3 694 194 kr</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Driftkostnader	2	-2 329 053 kr	-2 170 395 kr	-2 055 348 kr
Styrelse inkl sociala avgifter		-204 340 kr	-188 306 kr	-152 399 kr
Avskrivning fastighet		-960 667 kr	-960 667 kr	-960 667 kr
<b>Rörelseresultat</b>		<b>312 158 kr</b>	<b>393 222 kr</b>	<b>525 780 kr</b>
<i>Finansiella poster</i>				
Ränteintäkter		38 535 kr	5 366 kr	0 kr
Räntekostnader		-1 280 819 kr	-365 274 kr	-282 259 kr
Övriga finansiella kostnader		-17 401 kr	-4 052 kr	-2 878 kr
<b>Summa</b>		<b><u>-1 259 685 kr</u></b>	<b><u>-363 960 kr</u></b>	<b><u>-285 137 kr</u></b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-947 527 kr</u></b>	<b><u>29 262 kr</u></b>	<b><u>240 643 kr</u></b>

## Balansräkning

<i>Tillgångar</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader	3	134 653 444 kr	135 614 111 kr	136 574 778 kr
Mark, Berga 11:86		26 000 000 kr	26 000 000 kr	26 000 000 kr
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 653 444 kr</b>	<b>161 614 111 kr</b>	<b>162 574 778 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		0 kr	8 660 kr	4 344 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	125 367 kr	109 225 kr	103 960 kr
Bankkonto		<u>1 451 673 kr</u>	<u>1 588 803 kr</u>	<u>857 565 kr</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 577 040 kr</b>	<b>1 706 688 kr</b>	<b>965 869 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>162 230 484 kr</u></b>	<b><u>163 320 799 kr</u></b>	<b><u>163 540 647 kr</u></b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Insatser	5	98 090 055 kr	98 090 055 kr	98 090 055 kr
Upplåtelseavgifter		29 147 945 kr	29 147 945 kr	29 147 945 kr
Fond för yttre underhåll		1 052 160 kr	920 640 kr	789 120 kr
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat		-199 536 kr	-97 278 kr	-206 401 kr
Årets resultat		<u>-947 527 kr</u>	<u>29 262 kr</u>	<u>240 643 kr</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 143 097 kr</b>	<b>128 090 624 kr</b>	<b>128 061 362 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	6	<u>34 225 000 kr</u>	<u>34 250 000 kr</u>	<u>34 550 000 kr</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 225 000 kr</b>	<b>34 250 000 kr</b>	<b>34 550 000 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skuld till kreditinstitut, amortering 2024	7	100 000 kr	300 000 kr	300 000 kr
Leverantörsskulder		325 451 kr	356 932 kr	340 147 kr
Källskatt samt upplupna arbetsgivaravgifter		55 175 kr	0 kr	0 kr
Skattekonto		-90 924 kr	7 693 kr	-967 kr
Övriga skulder		0 kr	0 kr	0 kr
Upplupna kostnader, revision		156 602 kr	3 309 kr	0 kr
Förutbetalda intäkter		<u>316 083 kr</u>	<u>312 241 kr</u>	<u>290 105 kr</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>862 387 kr</b>	<b>980 175 kr</b>	<b>929 285 kr</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>162 230 484 kr</u></b>	<b><u>163 320 799 kr</u></b>	<b><u>163 540 647 kr</u></b>

## Poster inom linjen

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	42 862 000 kr	42 862 000 kr	42 862 000 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>	inga	inga	inga

### Not 1 Föreningens intäkter

Intäktsränta från sparkonto i SBAB redovisas som finansiell post.  
Bidrag för elbilsladdare redovisat som Övrig intäkt

### Not 2 Driftskostnader

	2023	2022	2021
Vatten	253 250 kr	233 743 kr	246 290 kr
El	360 784 kr	471 521 kr	389 592 kr
Elavläsning	18 474 kr	18 474 kr	19 898 kr
Laddstolpar	2 259 kr	66 062 kr	-309 kr
Värme	439 912 kr	369 942 kr	413 745 kr
Sophämtning	198 011 kr	199 796 kr	206 747 kr
Städning	106 767 kr	103 467 kr	101 146 kr
Hissar, bundna kostnader	46 519 kr	42 092 kr	38 465 kr
Hissar, reparationer	5 047 kr	26 600 kr	6 991 kr
TV/Bredband/Telefoni	171 281 kr	186 733 kr	158 064 kr
Sommarunderhåll	46 754 kr	45 041 kr	53 415 kr
Vinterunderhåll	135 051 kr	57 181 kr	43 595 kr
Fastighetsunderhåll o -reparationer	348 558 kr	209 191 kr	228 195 kr
Administration	13 958 kr	14 919 kr	19 289 kr
Revision	3 309 kr	3 309 kr	3 309 kr
Försäkring	40 303 kr	35 068 kr	32 935 kr
Diverse kostnader	52 160 kr	0 kr	0 kr
Webbkostnader	9 656 kr	10 256 kr	16 981 kr
Förvaltning	<u>77 000 kr</u>	<u>77 000 kr</u>	<u>77 000 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>2 329 053 kr</b>	<b>2 170 395 kr</b>	<b>2 055 348 kr</b>

### Not 3 Materiella anläggningstillgångar

#### Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde/Utgående anskaffningsvärde	<b>144 100 000 kr</b>	<b>144 100 000 kr</b>	<b>144 100 000 kr</b>
Ingående avskrivningar	-8 485 889 kr	-7 525 222 kr	-6 564 555 kr
Årets avskrivningar	<u>-960 667 kr</u>	<u>-960 667 kr</u>	<u>-960 667 kr</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 446 556 kr</b>	<b>-8 485 889 kr</b>	<b>-7 525 222 kr</b>

#### Utgående bokfört värde byggnad

**134 653 444 kr**    **135 614 111 kr**    **136 574 778 kr**

#### Mark

Ingående anskaffningsvärde/ Utgående bokfört värde    **26 000 000 kr**    **26 000 000 kr**    **26 000 000 kr**

### Fastigheten Österåker Runö 7:33 & 7:154, taxeringsår 2022

Hystyp 1/ värdeår är 2015.

Byggnader	77 415 000 kr
Mark	<u>17 269 000 kr</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>94 684 000 kr</b>

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	6 867 kr	5 971 kr	5 214 kr
Telia	40 772 kr	16 349 kr	13 209 kr
Ränteupphandling	0 kr	0 kr	0 kr
Hushållsel Q4	<u>77 728 kr</u>	<u>86 905 kr</u>	<u>85 537 kr</u>
<b>Summa</b>	<b>125 367 kr</b>	<b>109 225 kr</b>	<b>103 960 kr</b>

Not 5 Förändring av eget kapital	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-127 238 000 kr	-920 640 kr	97 278 kr	-29 263 kr
Föregående års resultat			-29 263 kr	29 263 kr
Avsättning till Underhållsfond		-131 520 kr	131 520 kr	
Årets förlust				<u>-947 527 kr</u>
Belopp vid årets utgång	<u>-127 238 000 kr</u>	<u>-1 052 160 kr</u>	<u>199 535 kr</u>	<u>-947 527 kr</u>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	%	löptid	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank, fasträntelån (37128)	4,33	2024-05-31	12 375 000 kr	12 450 000 kr	12 550 000 kr
Danske bank, (22686), Stibor +0,42%	4,45	2024-12-30	21 950 000 kr	22 100 000 kr	22 300 000 kr
Total skuld till kreditinstitut			<b>34 325 000 kr</b>	<b>34 550 000 kr</b>	<b>34 850 000 kr</b>
varav kortfristig del			<u>-100 000 kr</u>	<u>-300 000 kr</u>	<u>-300 000 kr</u>
<b>Långfristig del av skulden</b>			<b>34 225 000 kr</b>	<b>34 250 000 kr</b>	<b>34 550 000 kr</b>

#### Not 7 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	316 083 kr	312 241 kr	290 105 kr
Räntor	100 450 kr	0 kr	0 kr
Revision	6 000 kr		
Sociala kostnader	53 152 kr		
<b>Totalt</b>	<b>416 533 kr</b>	<b>312 241 kr</b>	<b>290 105 kr</b>

#### Underskrifter

Åkersberga den 8 / 4 2024

Mette Pagling Pettersson  
Styrelsens ordförande

Lena Ferdmandus, sekreterare

Tarja Öberg, kassör

Min revisionsberättelse har avgivits den 29 / 4 2024

Bo Björklund  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Strandpromenaden i Åkersberga. Org.nr 769624-7803

### Rapport om årsmöteshandlingarna

Jag har granskat årsmöteshandlingarna för Brf Strandpromenaden i Åkersberga.

#### *Styrelsens ansvar för årsmöteshandlingarna*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta årsmöteshandlingar som ger en rättvisande bild av räkenskaperna och av den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta årsmöteshandlingar som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsmöteshandlingarna på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet om att årsmöteshandlingarna inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision omfattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsmöteshandlingarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsmöteshandlingarna, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsmöteshandlingarna för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsmöteshandlingarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsmöteshandlingarna upprättats på ett tillfredsställande sätt och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för året. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsmöteshandlingarnas övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och föreningens stadgar

Utöver min revision av årsmöteshandlingarna har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Strandpromenaden i Åkersberga för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsmöteshandlingarna granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.


#### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

#### *Jag tillstyrker*

Att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Åkersberga den 29/4 2024

  
Bo Björklund, revisor