

Årsredovisning för  
**Brf Sundby Park nr 1, Strängnäs**  
716424-0637

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>     | <b>Sida</b> |
|----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse           | 1-3         |
| Årsavgiftsgrundande förhållanden | 4           |
| Resultaträkning                  | 5           |
| Balansräkning                    | 6-7         |
| Noter                            | 8-11        |
| Underskrifter                    | 11          |

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sundby Park nr 1, Strängnäs, 716424-0637 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt fortlöpande avtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden i Katrineholm.

Intern kassaförvaltning har skötts av Philip Lerulf

Sven Sandberg har varit fastighetsansvarig. Sven är anställd av föreningen för att samordna den interna fastighetsskötseln, ha kontakt med de entreprenörer som sköter trappstädning, trädgårdsskötsel, snöröjning, service av hissar och ventilation samt övriga företag som anlitas för reparationer och underhåll.

Vid årets utgång var medlemsantalet 55 medlemmar fördelade på husets 44 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

#### Styrelsen

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Ordförande         | Håkan Askelöf           |
| Sekreterare        | Lilian Stjernevall-Hägg |
| Kassör             | Philip Lerulf           |
| Fastighetsansvarig | Sven Sandberg           |
| Ledamot            | Margaretha Torneback,   |

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Ersättare</b> | Tommy Wall<br>Calle Breitholtz<br>Jan Leastander |
|------------------|--|

|                |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| <b>Revisor</b> | Lars Lönnkvist från Revisorsknuten AB |
|----------------|---------------------------------------|

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Valberedning</b> | Tina Söderberg Sammankallande<br>Camilla Linjer De Lafonteyne |
|---------------------|---|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året och styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten, en ordinarie föreningsstämma 2021-06-21.

### Fastigheten

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Oden 5  |
| Adress:               | Sundbyvägen 34-40 i Strängnäs   |
| Byggår:               | 1922 ombyggt 1992   |
| Taxeringsvärde:       | 35 000 000 kr varav byggnadsvärde 27 000 000 kr och markvärde 8 000 000 |
| Lägenhetsfördelning:  | 44 lägenheter fördelade i en huskropp                                   |
| Total boyta:          | 3 828 m <sup>2</sup>  |
| Fastighetens areal:   | 15 049 m <sup>2</sup>   |

#### Lägenhetsfördelning

|               |       |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 5 st  |
| 2 rum och kök | 15 st |
| 3 rum och kök | 8 st  |
| 4 rum och kök | 14 st |
| 5 rum och kök | 2 st  |

|               |       |
|---------------|-------|
| P-anläggning  |       |
| P-platser     | 44 st |
| Gästparkering | 16 st |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Utförda underhållsarbeten under året

Målning av samtliga plåtar och plåt detaljer på taken samt målning av takkupor.

Installation av ny, rörelsestyrd, belysning i källargångarna.

Under hösten installerades ett nytt system för säkerhetsstopp i hissen i port 36 A.

De nya tvättmaskiner som köptes in till stora tvättstugan 2020 levde inte upp till förväntad kvalitetsnivå och byttes därför åter igen under 2021.

Sedvanlig rensning av hängrännor och stuprör genomfördes i slutet på året.

#### Andra väsentliga händelser

I oktober omsattes ett av föreningens hypotekslån i Handelsbanken om 7 140 000 kr.

Den första januari höjdes avgifterna med 3 % vilket var det andra och sista steget i tidigare beslutade avgiftshöjningar.

#### Övrigt

Även 2021 blev ett annorlunda år på grund av rådande pandemi. Styrelsen hade ett antal möten "per capsulam", det vill säga utan att träffas fysiskt, och till årsstämman utnyttjades möjligheten till poströstning för att i möjligaste mån begränsa antalet fysiskt närvarande.

Också våra gemensamma trädgårdsdagar begränsades av pandemiskäl till endast en på hösten mot normalt 2-3 under året.

### Eget kapital

|                                    | Insatser         | Fond<br>fastighets-<br>underhåll | Fond<br>balkong-<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                   | 3 928 002        | 1 202 339                        | 19 636                        | 22 584                 | 641 655           |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut  |                  |                                  |                               | 641 655                | -641 655          |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut |                  | 81 000                           |                               | -81 000                |                   |
| Fondavsättning under året          |                  |                                  | 1 820                         |                        |                   |
| Årets resultat                     |                  |                                  |                               |                        | -90 191           |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>3 928 002</b> | <b>1 283 339</b>                 | <b>21 456</b>                 | <b>583 239</b>         | <b>-90 191</b>    |

**Flerårsöversikt**

|   | 2021       | 2020       | 2019       | Belopp i kr<br>2018 |
|---|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                           | 3 269 369  | 3 174 548  | 3 046 669  | 3 052 778           |
| Resultat efter finansiella poster         | -90 191    | 650 527    | -17 441    | 5 258               |
| Resultat i % av nettoomsättningen         | -2,8       | 20,5       | -0,6       | 0,2                 |
| Soliditet, %                              | 18,7       | 19,2       | 17,3       | 17,9                |
| Balansomslutning                          | 30 612 351 | 30 300 883 | 29 939 840 | 30 637 523          |
| <b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b> |            |            |            |                     |
| Årsavgift                                 | 847        | 822        | 789        | 791                 |
| Lån                                       | 6 176      | 6 259      | 6 343      | 6 447               |
| Elkostnad                                 | 29         | 29         | 30         | 31                  |
| Värmekostnad                              | 150        | 139        | 156        | 155                 |
| Vattenkostnad                             | 48         | 47         | 40         | 46                  |

**Förslag till disposition av föreningens resultat**

|   | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Till stämmans förfogande står följande belopp   |             |
| balanserat resultat   | 583 239     |
| årets resultat  | -90 192     |
| totalt  | 493 047     |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman  |             |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus | 81 000      |
| balanseras i ny räkning   | 412 047     |
| Summa   | 493 047     |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Årsavgiftsgrundande förhållanden

| <i>Belopp i kr</i>                               | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                  | 3 269 369                         | 3 174 548                         | 3 046 669                         |
| Övriga intäkter                                  | 7 417                             | 500                               | 22 364                            |
| Drift-, administrations- och personalkostnader   | -2 633 446                        | -1 807 613                        | -2 293 886                        |
| Räntekostnader netto (utgiftsränta/inkomstränta) | -429 488                          | -450 377                          | -486 661                          |
| Amortering                                       | -320 000                          | -320 000                          | -400 000                          |
| Skatt som belastar året resultat                 | 0                                 | -8 872                            | 0                                 |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-106 148</b>                   | <b>588 186</b>                    | <b>-111 514</b>                   |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 269 369                         | 3 174 548                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 7 417                             | 500                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 276 786</b>                  | <b>3 175 048</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -2 518 491                        | -1 703 844                        |
| Personalkostnader                                 | 4          | -114 955                          | -103 769                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -304 163                          | -307 040                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 937 609</b>                 | <b>-2 114 653</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>339 177</b>                    | <b>1 060 395</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 990                               | 40 509                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -430 358                          | -450 377                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-429 368</b>                   | <b>-409 868</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-90 191</b>                    | <b>650 527</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-90 191</b>                    | <b>650 527</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                    |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| Skatt på årets resultat                           |            | 0                                 | -8 872                            |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-90 191</b>                    | <b>641 655</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 28 360 782        | 28 664 945        |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 28 360 782        | 28 664 945        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 28 360 782        | 28 664 945        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 569 622           | 0                 |
| Övriga fordringar                              |            | 11 909            | 12 554            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 19 622            | 34 656            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 601 153           | 47 210            |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>         |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 6          | 1 398 329         | 1 158 329         |
| Summa kortfristiga placeringar                 |            | 1 398 329         | 1 158 329         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 7          | 252 087           | 430 399           |
| Summa kassa och bank                           |            | 252 087           | 430 399           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 251 569         | 1 635 938         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 30 612 351        | 30 300 883        |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Insatser                                     |     | 3 928 002  | 3 928 002  |
| Fond balkongunderhåll                        |     | 21 456     | 19 636     |
| Fond fastighetsunderhåll                     |     | 1 283 339  | 1 202 339  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 5 232 797  | 5 149 977  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 583 239    | 22 584     |
| Årets resultat                               |     | -90 191    | 641 655    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 493 048    | 664 239    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 5 725 845  | 5 814 216  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 12 180 000 | 16 500 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 12 180 000 | 16 500 000 |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |            |            |
| Checkräkningskredit                          |     | 111 968    | 0          |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 11 460 000 | 7 460 000  |
| Leverantörsskulder                           |     | 162 640    | 131 960    |
| Skatteskulder                                |     | 14 825     | 13 505     |
| Övriga skulder                               |     | 2 161      | 14 714     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 954 912    | 366 488    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 12 706 506 | 7 986 667  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 30 612 351 | 30 300 883 |



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader (30 429 546kr)         | 100       |
| -Markanläggningar (56 515kr)      | 20        |

### Not 2 Nettoomsättning

|                      | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Månadsavgifter       | 3 241 734         | 3 147 314         |
| Lokalhyror           | 3 090             | 3 400             |
| Uteplatser/balkonger | 24 537            | 23 822            |
| Öresutjämning        | 8                 | 12                |
|                      | <b>3 269 369</b>  | <b>3 174 548</b>  |

### Not 3 Driftskostnader

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| El  | 110 956                   | 111 279                   |
| Värme                                     | 575 435                   | 531 812                   |
| Vatten och avlopp                         | 184 213                   | 181 014                   |
| Renhållning, sophantering                 | 86 618                    | 82 121                    |
| Fastighetsskötsel inhyrd                  | 109 996                   | 119 163                   |
| Trappstädning inhyrd                      | 52 818                    | 51 960                    |
| Reparation och underhåll                  | 82 875                    | 75 027                    |
| Underhåll gård & park                     | 6 183                     | 27 181                    |
| Övriga driftskostnader                    | 18 718                    | 15 038                    |
| Hisskostnader                             | 52 039                    | 41 070                    |
| Larm, hiss                                | 0                         | 4 336                     |
| Ventilationsservice                       | 47 739                    | 14 924                    |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 64 196                    | 62 876                    |
| Fastighetsförsäkringar                    | 27 986                    | 28 880                    |
| Serviceavtal                              | 3 731                     | 0                         |
| Gemensam tv-anläggning                    | 77 269                    | 71 280                    |
| Förbrukningsinventarier                   | 4 655                     | 3 729                     |
| Planerat underhåll                        | 879 365                   | 167 956                   |
| Övriga föreningskostnader                 | 23 002                    | 7 657                     |
| Förvaltningskostnader                     | 82 158                    | 75 857                    |
| Extern revisionskostnad                   | 19 363                    | 21 175                    |
| Bankkostnader                             | 4 152                     | 3 423                     |
| Övriga främmande tjänster                 | 5 024                     | 6 086                     |
| <b>Summa</b>                              | <b>2 518 491</b>          | <b>1 703 844</b>          |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

|                   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 40 870                    | 28 470                    |
| Övriga anställda  | 64 512                    | 64 512                    |
| Sociala kostnader | 9 573                     | 10 787                    |
|                   | <b>114 955</b>            | <b>103 769</b>            |

## Not 5 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 32 105 815        | 32 105 815        |
|   | <u>32 105 815</u> | <u>32 105 815</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -3 440 870        | -3 133 830        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -304 163          | -307 040          |
|   | <u>-3 745 033</u> | <u>-3 440 870</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>28 360 782</b> | <b>28 664 945</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 26 741 028        | 27 045 191        |
| Bokfört värde mark                      | 1 619 754         | 1 619 754         |
|   | <u>28 360 782</u> | <u>28 664 945</u> |

## Not 6 Kortfristiga placeringar

|  | Redovisat värde  | Marknadsvärde<br>2021-12-31 |
|--|------------------|-----------------------------|
| Fondplaceringar Handelsbanken<br>Stabil 25 | 1 398 329        | 1 636 650                   |
|  | <u>1 398 329</u> | <u>1 636 650</u>            |

## Not 7 Checkräkningskredit

|                               | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Beviljad kreditlimit          | 300 000        | 300 000    |
| Nyttjad del                   | -111 968       | -300 000   |
| <b>Utnyttjat kreditbelopp</b> | <b>188 032</b> | <b>0</b>   |

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Löptid     | Ränta | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 350034  | 2022-10-30 | 0,65% | 7 140 000         | 7 140 000         |
| Stadshypotek 330475  | 2022-10-30 | 1,80% | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Stadshypotek 332312  | 2023-03-30 | 1,80% | 5 480 000         | 5 480 000         |
| Stadshypotek 332313  | 2026-03-30 | 2,50% | 4 280 000         | 4 600 000         |
| Stadshypotek 340542  | 2027-10-30 | 1,50% | 2 740 000         | 2 740 000         |
|  |            |       | <u>23 640 000</u> | <u>23 960 000</u> |
| Varav kortfristig del 1 år   |            |       | -320 000          | -320 000          |
| Varav kortfristig del 1 år, omförhandlas under kommande år                       |            |       | -11 140 000       | -7 140 000        |
| <b>Kvarstående långfristig del</b>   |            |       | <b>12 180 000</b> | <b>16 500 000</b> |
| Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen,                           |            |       |                   | -1 280 000        |
| Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen,<br>förväntas omförhandlas |            |       | -9 440 000        | -9 480 000        |
| <b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>             |            |       | <b>2 740 000</b>  | <b>5 740 000</b>  |

## Ställda säkerheter

|  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar   | 41 755 000 | 41 755 000 |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader            | 16 846         | 18 601         |
| Förutbetalda intäkter              | 822 247        | 245 882        |
| Tillgodo (skuld till medlem/kund)  | 0              | 840            |
| Övriga upplupna kostnader          | 115 820        | 98 855         |
| Övriga upplupna handkassakostnader | 0              | 2 310          |
|                                    | <b>954 913</b> | <b>366 488</b> |

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I oktober 2022 sker omsättning av ett av föreningens hypotekslån om 4 000 000 kr i Handelsbanken. Vid årsskiftet 2021/2022 lämnar föreningen efter många år Förvaltnings AB Graden i Katrineholm. Ny ekonomisk förvaltare från och med 2022 är Allabrf.se/ABRF Group AB som grundades 2015. Allabrf.se har i dag över 3 000 bostadsrättsföreningar som kunder och har snabbt vuxit till Sveriges ledande digitala plattform för bostadsrättsföreningar och boende i bostadsrätt.

## Underskrifter

Strängnäs 2022

Håkan Askelöf  
Styrelseordförande

Margaretha Torneback

Sven Sandberg

Lilian Stjernevall-Hägg

Philip Lerulf

Min revisionsberättelse har lämnats 2022

Lars Lönnkvist  
Godkänd Revisor FAR