

# Årsredovisning

Brf Strålgatan

Org.nr: 769619-6208

## 2024



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Strålgatan i samarbete med  
Persson & Bergström Förvaltning AB - [www.pbforvaltning.se](http://www.pbforvaltning.se)



Byrm-hjälp-BjvmbnsaJe

Styrelsen för Brf Strålgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Strålgatan registrerades den 2008-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-01-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Rensnålen 5 med adress Strålgatan 8 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades den 7 juni 2011. På fastigheten finns ett flerbostadshus med åtta våningsplan. Flerbostadshuset byggdes 1939 och har värdeår 1939.

Föreningen har under 2017-2019 genomfört om- och tillbyggnad av fastigheten vilket kortfattat omfattat nybyggnad av 3 st lägenheter på vindsplan, nybyggnad av 3 st lägenheter på bottenplan, delning av en större lägenhet om ca 140 kvm till 3 st mindre lägenheter på plan 6 tr samt ombyggnad av bottenplan med bl a inredning av lägenhetsförråd och omdisponering tvättstuga och cykelrum. Den totala uthyrbara ytan efter om- och tillbyggnad uppgår till 2 076 kvm och avser 51 st bostadslägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 50 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lägenheter med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

|                |              |                  |
|----------------|--------------|------------------|
| 1 rok          | 35 st        | 1 221 kvm        |
| 2 rok          | 15 st        | 772 kvm          |
| 3 rok          | 1 st         | 83 kvm           |
| <b>Sa</b>      | <b>51 st</b> | <b>2 076 kvm</b> |
| Varav hyreslgh | 1 st         | 68 kvm           |

### Teknisk status

Föreningen har efter genomförd om- och tillbyggnad av fastigheten 2019 upprättat en underhållsplan som stäcker sig från 2020 och fram till 2039.

Nedanstående underhåll har genomförts eller planeras.

| <u>Genomfört underhåll</u>                                                                                | <u>År</u>     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Rörinfodring av avloppssystem.                                                                            | 2014          |
| Ny tvättstuga inkl maskiner och utrustning.                                                               | 2017          |
| Nytt cykelrum.                                                                                            | 2017          |
| Nya lägenhetsförråd inkl troax galler.                                                                    | 2017          |
| Byte av låssystem.                                                                                        | 2017          |
| Installation av passer- och tvättbokningssystem.                                                          | 2017          |
| Installation av nya tappvattenledningar till gemensamma utrymmen och lägenheter.                          | 2017          |
| Installation av ny undercentral för fjärrvärme inkl styr- & reglerutrustning.                             | 2017          |
| Installation av nya stam- och radiatorventiler till värmesystemet inkl injustering.                       | 2017          |
| Installation av ny elservisledning inkl fördelningscentral till fastigheten.                              | 2017          |
| Installation av ny fastighetscentral inkl nya elledningar, brytare och belysning i gemensamma utrymmen.   | 2017          |
| Installation av nya 3-fasledningar inkl mätartavlor och gruppcentraler till lägenheter.                   | 2017          |
| Installation av nytt bredbandsnät till lägenheter.                                                        | 2017          |
| Installation av nytt undertak i trapphus.                                                                 | 2018          |
| Byte av belysning i trapphus.                                                                             | 2018          |
| Installation av ny hiss från plan bv till 7 tr.                                                           | 2018          |
| Byte av yttertak.                                                                                         | 2019          |
| Byte av entréport.                                                                                        | 2019          |
| Målning av trapphus.                                                                                      | 2019          |
| Installation av 8 st nya takfläktar inkl styr & reglerutrustning och injustering av ventilationssystemet. | 2019          |
| Underhållsspolning av avloppssystemet.                                                                    | 2019          |
| Energideklaration                                                                                         | 2021          |
| Renovering av fönster                                                                                     | 2022          |
| Nytt sopskåp anpassat för matavfallssortering                                                             | 2023          |
| Renovering av tvättstugan / byte av torktumlare                                                           | 2024          |
| Renovering av hiss                                                                                        | 2024          |
| <br><u>Planerat underhåll</u>                                                                             | <br><u>År</u> |
| Stamspolning                                                                                              | 2025          |
| Renovering av balkonger                                                                                   | 2030          |

### Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

## Medlemsinformation

### Medlemmar, upplåtelser och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Under året har 8 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Antal medlemmar vid årets ingång: | 61 st   |
| Nya medlemmar under året:         | 13 st   |
| Avgående medlemmar under året:    | - 10 st |
| Antal medlemmar vid årets utgång: | 64 st   |

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Joanna Berg Havring | ledamot och ordförande |
| Henric Salla        | ledamot                |
| Jessica Tagebrand   | ledamot                |
| Kerstin Brezina     | ledamot                |
| Lena Van Rooy       | ledamot                |
| Joakim Langelaar    | Suppleant              |

### Revisor

Till revisor på stämman valdes Petter Kindlund vid Moore Allegretto Revision AB.

### Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Stefan Askerud

### Stämmor och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2024.

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda möten.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet har löpt på utan större händelser under året. Vi har genomfört vår- och höststädning för att stärka gemenskapen i huset och ta hand om vårt hus. Stadsdelsnämnden har efter dialog med föreningen beskurit större träd och buskar som vuxit in mot balkonger och fasad samt begränsat gångtrafiken på trottoaren.

## Händelser efter räkenskapsåret

Den vattenskada som uppkommit på en av takterrasserna i huset kommer att åtgärdas under februari-april 2025. Vattenskadan kommer kosta ungefär 600-700 tkr och föreningens försäkring kommer inte täcka kostnaderna. Föreningen har bytt städfirma för att förbättra den allmänna miljön i våra gemensamma utrymmen.

**Underhåll under året:** Hissen har reparerats och underhåll har genomförts för att förbättra driftsäkerheten. Ventilationen i tvättstugan har setts över och åtgärder har genomförts för att förbättra ventilationen och i samband med detta bytes även torktummlaren ut.

**Kommande underhåll:** Föreningen ser över behovet av att spola våra stammar under kommande året.

## Resultatsammanfattning

### Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2024 är -548 kkr (föregående år -385 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 163 kkr. Föreningens avskrivningar ingår i resultatet med -571 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Föreningens lån

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 100 kkr på föreningens lån. Föreningen hade vid årets utgång lån på 13 850 kkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 4,412 %.

Föreningens belåningsgrad uppgår till 6897 kr per kvm bostadsrättsyta.

### Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 2 873 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 2 715 kkr. Kassaflödet har under året minskat med ca 158 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

### Belåningsgrad - föreningens hyresrätter

Vid värdering av föreningens belåningsgrad bör hänsyn tas till att föreningen innehar 1 st lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda ytan av hyresrätten uppgår till 68 kvm och innebär ett betydande marknadsvärde vid en framtida avyttring som kommer att påverka att belåningsgraden i föreningen minskar.

## Flerårsöversikt

| (Tkr)                                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021  |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning                                         | 2 025  | 2 026  | 1 825  | 1 796 |
| Resultat efter finansiella poster                       | -549   | -385   | -1 002 | -4    |
| Soliditet (%)                                           | 84     | 84     | 78     | 78    |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 970    | 941    | 836    | 0     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 96     | 95     | 89     | 0     |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | -6 671 | -6 720 | -8 671 | 0     |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | -6 897 | -6 947 | -9 240 | 0     |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 101    | 63     | 278    | 0     |
| Räntekänslighet (%)                                     | 7      | -7     | -11    | 0     |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 250    | 223    | 197    | 0     |

Vissa nyckeltal har endast jämföresetal från 2022, då dessa blev obligatoriska i och med regelverket BFNAR 2023:1. Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar och gäller från 2023, något jämförelsetal för 2021 är därför inte framräknat.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget negativt kassaflöde, dolda tillgångar i hyresrätt kommer föreningen tillgodo i framtiden.

## Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 62 209 603           | 26 208 979            | 1 603 595                   | -13 143 477            | -385 270          | <b>76 493 430</b> |
| Fond för ytte underhåll                    |                      |                       | 215 719                     | -215 719               |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -385 270               | 385 270           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -548 583          | <b>-548 583</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>62 209 603</b>    | <b>26 208 979</b>     | <b>1 819 314</b>            | <b>-13 744 466</b>     | <b>-548 583</b>   | <b>75 944 847</b> |

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust                         | -13 744 466        |
| årets förlust                            | -548 583           |
|                                          | <b>-14 293 049</b> |
| behandlas så att                         |                    |
| till yttre underhållsfond avsättes       | 215 719            |
| av fond yttre underhåll ianspråkstagande | -186 023           |
| i ny räkning överföres                   | -14 322 745        |
|                                          | <b>-14 293 049</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2, 3

2 024 694

2 026 303

Övriga intäkter

4

20

3 602

**Summa rörelseintäkter**

**2 024 714**

**2 029 905**

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

5, 6, 7, 8,  
9, 10

-1 255 204

-1 232 360

Övriga externa kostnader

11

-116 496

-109 289

Personalkostnader

12

-53 416

-52 568

Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer

-571 212

-407 412

**Summa rörelsekostnader**

**-1 996 328**

**-1 801 629**

### RÖRELSERESULTAT

**28 386**

**228 276**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

39 891

482

Räntekostnader och liknande resultatposter

-616 861

-614 028

**Summa finansiella poster**

**-576 970**

**-613 546**

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-548 584**

**-385 270**

### ÅRETS RESULTAT

**-548 584**

**-385 270**

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 13  | 87 598 843 | 88 170 055 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 14  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 87 598 843 | 88 170 055 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 87 598 843 | 88 170 055 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Hyses och avgiftsfordringar                  |     | 354 613    | 356 937    |
| Övriga fordringar                            |     | 12 337     | 92         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 55 807     | 46 859     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 422 757    | 403 888    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 2 714 619  | 2 872 676  |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 714 619  | 2 872 676  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 3 137 376  | 3 276 564  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 90 736 219 | 91 446 619 |



| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 62 209 603         | 62 209 603         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 26 208 979         | 26 208 979         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 819 314          | 1 603 595          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>90 237 896</b>  | <b>90 022 177</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -13 744 468        | -13 143 478        |
| Årets resultat                               |     | -548 584           | -385 270           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-14 293 052</b> | <b>-13 528 748</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>75 944 844</b>  | <b>76 493 429</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
|                                              | 15  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16  | 0                  | 13 780 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>13 780 000</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15  | 13 850 000         | 170 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 118 222            | 167 736            |
| Skatteskulder                                |     | 164 169            | 167 208            |
| Övriga skulder                               |     | 2 346              | 2 346              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 656 638            | 665 900            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>14 791 375</b>  | <b>1 173 190</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>90 736 219</b>  | <b>91 446 619</b>  |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-548 584

-385 270

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

571 212

407 412

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**22 628**

**22 142**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar

-18 869

10 070

Förändring av rörelseskulder

-61 816

49 510

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-58 057**

**81 722**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering

-100 000

-4 050 000

Medlemsinsatser

0

4 665 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-100 000**

**615 000**

**Årets kassaflöde**

**-158 057**

**696 722**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 872 676

2 175 953

**Likvida medel vid årets slut**

**2 714 619**

**2 872 675**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnad                                 | 100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Hyror

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 75 719        | 105 296        |
|                         | <b>75 719</b> | <b>105 296</b> |

## Not 3 Årsavgifter

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 930 874        | 1 888 542        |
| Årsavgifter, tillägg  | 18 101           | 32 464           |
|                       | <b>1 948 975</b> | <b>1 921 006</b> |

## Not 4 Övriga intäkter

|                 | 2024      | 2023         |
|-----------------|-----------|--------------|
| Öresutjämning   | 20        | 19           |
| Övriga intäkter |           | 3 584        |
|                 | <b>20</b> | <b>3 603</b> |

## Not 5 Fastighetskostnader

|                                       | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                     | 175 120        | 169 669        |
| Trädgårdsskötsel                      | 6 574          | 2 287          |
| Snöröjning och sandning               | 7 740          | 14 284         |
| Städning, extra debitering över avtal | 966            | 13 562         |
| Obligatoriska myndighetsbesiktningar  | 3 476          | 1 663          |
| Serviceavtal, hissanläggningar        | 0              | 6 276          |
| Övriga besiktningar                   | 50 220         | 28 334         |
|                                       | <b>244 096</b> | <b>236 075</b> |

## Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

|                                        | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Reparation av gemensamma utrymmen      | 26 926        | 24 238         |
| Reparation av värmesystem              | 3 035         | 67 887         |
| Reparation av hiss                     | 22 451        | 83 118         |
| Reparation av skada (vatten, brand mm) | 3 585         | 2 580          |
|                                        | <b>55 997</b> | <b>177 823</b> |

## Not 7 Periodiskt underhåll

|                                             | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen | 99 382         | 76 026         |
| Periodiskt underhåll av hissanläggning      | 86 641         | 0              |
| Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt | 0              | 18 563         |
| Periodiskt underhåll, övrigt                | 0              | 13 911         |
|                                             | <b>186 023</b> | <b>108 500</b> |

**Not 8 Taxebundna kostnader**

|                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------|----------------|----------------|
| El                  | 48 740         | 52 186         |
| Uppvärmning (värme) | 370 381        | 338 559        |
| Vatten och avlopp   | 100 720        | 71 693         |
| Avfall              | 52 155         | 43 421         |
|                     | <b>571 996</b> | <b>505 859</b> |

**Not 9 Övriga driftkostnader**

|                                                 | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringskostnader                            | 105 334        | 97 670         |
| Förhandlingsersättning till hyresgästföreningen | 0              | 417            |
| Kabel-TV, tjänster (kollektivt)                 | 17 328         | 16 276         |
|                                                 | <b>122 662</b> | <b>114 363</b> |

**Not 10 Fastighetsskatt**

|                                     | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Kommunal fastighetsavgift, bostäder | 74 430        | 89 739        |
|                                     | <b>74 430</b> | <b>89 739</b> |

**Not 11 Övriga externa kostnader**

|                                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier                      | 0              | 660            |
| Förbrukningsmaterial                         | 7 837          | 2 962          |
| Telekommunikation (fastighet)                | 2 778          | 2 419          |
| Datakommunikation (fastighet)                | 6 309          | 5 978          |
| Kreditupplysning                             | 2 125          | 875            |
| Revisionsarvoden - externt                   | 26 750         | 23 125         |
| Övriga förvaltningskostnader, administration | 0              | 69 085         |
| Konsultarvoden                               | 66 250         | 0              |
| Bankkostnader                                | 3 384          | 3 384          |
| Övriga externa kostnader                     | 1 063          | 800            |
|                                              | <b>116 496</b> | <b>109 288</b> |

**Not 12 Personalkostnader**

|                                 | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode                  | 40 000        | 40 000        |
| Lagstadgade arbetsgivaravgifter | 12 568        | 12 568        |
| Övriga styrelseomkostnader      | 848           | 0             |
| <b>Totalt</b>                   | <b>53 416</b> | <b>52 568</b> |

**Not 13 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 93 250 491        | 93 250 491        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>93 250 491</b> | <b>93 250 491</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 080 436        | -4 673 024        |
| Årets avskrivningar                             | -571 212          | -407 412          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 651 648</b> | <b>-5 080 436</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>87 598 843</b> | <b>88 170 055</b> |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärden byggnader | 29 000 000        | 29 000 000        |
| Taxeringsvärden mark      | 58 000 000        | 58 000 000        |
|                           | <b>87 000 000</b> | <b>87 000 000</b> |

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader | 51 469 583        | 52 040 795        |
| Bokfört värde mark      | 36 129 260        | 36 129 260        |
|                         | <b>87 598 843</b> | <b>88 170 055</b> |

#### Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 186 820           | 186 820           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>186 820</b>    | <b>186 820</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -186 820          | -186 820          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-186 820</b>   | <b>-186 820</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

#### Not 15 Långfristiga skulder

|                                                         | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 621960 3,520 % ränteändringsdag 2025-03-03 | 2 955 000         | 2 985 000         |
| Stadshypotek 621961 3,520 % ränteändringsdag 2025-03-03 | 2 895 000         | 2 965 000         |
| Stadshypotek 604774 3,580 % ränteändringsdag 2025-03-03 | 8 000 000         | 8 000 000         |
| Kortfristig del av långa skulder                        | -13 850 000       | -170 000          |
|                                                         | <b>0</b>          | <b>13 780 000</b> |

#### Not 16 Ställda säkerheter

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 420 000        | 39 420 000        |
|                      | <b>39 420 000</b> | <b>39 420 000</b> |

#### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskott kunder            | 9 157             | 7 234             |
| Ränta Stadshypotek         | 40 106            | 54 759            |
| Avgift Handelsbanken       | 103               | 106               |
| Revisionsarvode            | 26 125            | 23 125            |
| Föraviserade hyresintäkter | 502 468           | 502 467           |
| Ellevio                    | 0                 | 2 616             |
| Arvode inkl sociala        | 52 568            | 52 568            |
| Stockholm vatten           | 24 082            | 18 572            |
| Hissen                     | 0                 | 2 194             |
| Fortum                     | 2 029             | 2 259             |
|                            | <b>656 638</b>    | <b>665 900</b>    |

Stockholm 2025 - den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joanna Berg Havring  
Ledamot och ordförande

Henric Salla  
Ledamot

Jessica Tagebrand  
Ledamot

Kerstin Brezina  
Ledamot

Lena Van Rooy  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Strålgatan

Org.nr 769619-6208

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strålgatan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strålgatan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2025

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor