



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandskatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tvärnö 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2013

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 133 kvm och 1 lokal om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 5263 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Henrik Hast	Ordförande
Linn Hedin Blom	Sekreterare
Kenneth Björkman	Kassör
Joakim Stefan Sjöberg Lust	Ledamot
Leif Milestad	Ledamot
Daniel Nils Lennart Axelsson	Suppleant
Staffan Löfmarck	Suppleant
Thomas Dahlgren	Suppleant

Valberedning

Samuel Höglind
Daniel Uvehag

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Angelika Thor Revisor ABC Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Obligatorisk Ventilationskontroll - utförs var 6:e år
● Spolning avlopp - utförs var 5:e eller 6:e år
- 2023** ● Hissbesiktning - årlig
● Filterbyte i lägenheterna - årlig

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Solcellsanläggningen
- 2025** ● Underhåll av husens fasader
- 2026** ● Underhåll av husens tak

Avtal med leverantörer

El & värme	Ellevio, Jämtkraft AB, Telge Energi, Stockholm Exergi
Fastighetsskötsel	WIAB
Garageport	Una
Hissar	Kone, ITK
Inpasseringssystem	Safeteam & Televox
Laddstolpar	Eways, KG Knutsson AB
Mätning av varmvattenförbrukning	Brunata
Styrsystem för värme	KTC
Städning & Entrémattor	Swedal Fastighet Service AB
Utemiljö & vinterunderhåll	Sjölanders
Vatten & renhållning	Stockholm Vatten, Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har vid årsskiftet skrivit om ett av våra lån i föreningen som medförde en högre ränta som då låg bakom höjning av avgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt ut Kone till ITK avseende service av våra hissar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 107 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 904 706	4 535 881	4 415 332	4 342 556
Resultat efter fin. poster	-758 250	-1 347 144	-950 642	-529 837
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	995 162	924 037	985 204	728 554
Taxeringsvärde	170 712 000	170 712 000	170 712 000	128 148 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	721	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,0	80,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 770	8 867	8 965	9 062
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 553	8 648	8 743	8 838
Sparande per kvm totalyta, kr	255	88	188	232
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	65	77	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	75	64	66
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	24	28	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	164	169	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,70	-	-
Räntekänslighet (%)	11,07	12,30	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 118 085 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	92 610 000	-	-	92 610 000
Upplåtelseavgifter	62 011 000	-	-	62 011 000
Fond, yttre underhåll	924 037	-57 200	128 325	995 162
Balanserat resultat	-7 355 494	-1 289 944	-128 325	-8 773 762
Årets resultat	-1 347 144	1 347 144	-758 250	-758 250
Eget kapital	146 842 400	0	-758 250	146 084 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 645 438
Årets resultat	-758 250
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 325
Totalt	-9 532 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	349 640
Balanseras i ny räkning	-9 182 373

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 904 706	4 535 881
Övriga rörelseintäkter	3	519 374	84 682
Summa rörelseintäkter		5 424 080	4 620 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 882 342	-3 172 210
Övriga externa kostnader	9	-245 533	-197 709
Personalkostnader	10	-154 920	-147 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 750 500	-1 750 500
Summa rörelsekostnader		-5 033 295	-5 267 726
RÖRELSERESULTAT		390 785	-647 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94 976	78 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 244 011	-777 987
Summa finansiella poster		-1 149 035	-699 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-758 250	-1 347 144
ÅRETS RESULTAT		-758 250	-1 347 144

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	186 257 875	188 008 375
Maskiner och inventarier	13	1 109 407	24 628
Summa materiella anläggningstillgångar		187 367 282	188 033 003
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 367 282	188 033 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 584	50 256
Övriga fordringar	15	3 179 240	2 843 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	247 846	207 625
Summa kortfristiga fordringar		3 453 670	3 101 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 364 450	2 291 613
Summa kassa och bank		2 364 450	2 291 613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 818 120	5 392 720
SUMMA TILLGÅNGAR		193 185 402	193 425 723

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 621 000	154 621 000
Fond för yttre underhåll		995 162	924 037
Summa bundet eget kapital		155 616 162	155 545 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 773 762	-7 355 494
Årets resultat		-758 250	-1 347 144
Summa fritt eget kapital		-9 532 012	-8 702 637
SUMMA EGET KAPITAL		146 084 150	146 842 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 960 288	29 512 496
Summa långfristiga skulder		29 960 288	29 512 496
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 056 000	16 003 792
Leverantörsskulder		1 252 519	297 025
Skatteskulder		492	5 703
Övriga kortfristiga skulder		14 718	1 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	817 235	762 873
Summa kortfristiga skulder		17 140 964	17 070 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 185 402	193 425 723

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	390 785	-647 164
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 750 500	1 750 500
	2 141 285	1 103 336
Erhållen ränta	95 190	77 793
Erlagd ränta	-1 220 365	-738 469
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 016 110	442 661
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 602	-123 101
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	994 283	166 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 989 791	485 935
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 084 779	-24 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 084 779	-24 628
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	405 012	-38 693
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 032 842	5 071 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 437 853	5 032 842

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strandskatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 - 10 %
Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 766 128	3 455 256
Hysesintäkter lokaler, moms	312 924	293 772
Hysesintäkter garage	448 900	435 600
Hysesintäkter förråd	11 820	12 285
Deb. fastighetsskatt, moms	21 132	21 132
Bredband	182 160	182 160
Hyses- och avgiftsrabatt	-29 377	0
Varmvatten, moms	118 535	63 727
EI	240	240
Laddbox	1 000	0
Elintäkter laddstolpe	15 000	9 500
Elintäkter laddstolpe moms	14 048	2 139
Intäkter solel, moms	822	0
Nycklar/lås vidarefakturering	1 900	100
Övernattnings-/gästlägenhet	26 950	38 850
Fakturerade kostnader	1 200	4 423
Dröjsmålsränta	124	0
Pantsättningsavgift	5 347	6 300
Överlåtelseavgift	5 612	10 399
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	4 904 706	4 535 881

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	73 412
Övriga intäkter	0	11 270
Försäkringsersättning	518 062	0
Återbäring försäkringsbolag	1 312	0
Summa	519 374	84 682

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	53 590	68 515
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 528	69 243
Fastighetsskötsel gård enl avtal	92 952	11 247
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 468	16 012
Städning enligt avtal	97 287	96 124
Städning utöver avtal	10 231	21 593
Hissbesiktning	16 200	6 558
Brandskydd	1 528	9 962
Myndighetstillsyn	2 820	2 600
Gårdkostnader	0	21 700
Gemensamma utrymmen	0	26 617
Snöröjning/sandning	39 810	72 223
Serviceavtal	111 602	105 819
Mattvätt/Hyrmattor	29 890	53 648
Förbrukningsmaterial	4 135	10 307
Summa	476 041	592 169

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	581
Sophantering/återvinning	8 508	0
Dörrar och lås/porttele	23 981	55 247
VVS	28 241	91 462
Ventilation	0	67 636
Elinstallationer	11 686	5 798
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 558	0
Hissar	60 644	80 922
Mark/gård/utemiljö	0	6 854
Garage/parkering	0	7 820
Vattenskada	160 457	365 750
Skador/klotter/skadegörelse	0	124 383
Summa	296 075	806 452

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	59 493	0
VVS	122 065	0
Värmeanläggning	0	57 200
Ventilation	56 886	0
Hiss	111 196	0
Summa	349 640	57 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	256 893	342 037
Uppvärmning	369 055	394 846
Vatten	211 249	127 600
Sophämtning/renhållning	153 597	92 476
Grovsopor	0	7 954
Summa	990 794	964 912

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	111 809	87 667
Tomträttsavgäld	420 800	420 800
Bredband	180 062	185 890
Fastighetsskatt	57 120	57 120
Summa	769 791	751 477

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 105	4 603
Tele- och datakommunikation	18 790	6 234
Inkassokostnader	0	563
Övriga förluster	1 394	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 572	39 158
Styrelseomkostnader	180	3 173
Fritids och trivselkostnader	0	1 816
Föreningskostnader	7 807	3 396
Förvaltningsarvode enl avtal	97 076	93 154
Överlåtelsekostnad	6 018	16 395
Pantsättningskostnad	7 668	10 233
Korttidsinventarier	11 990	0
Administration	6 248	7 467
Konsultkostnader	62 686	4 738
Bostadsrätterna Sverige	0	6 780
Summa	245 533	197 709

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	129 600	120 000
Arbetsgivaravgifter	25 320	27 308
Summa	154 920	147 308

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 235 038	777 969
Dröjsmålsränta	8 972	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	18
Summa	1 244 011	777 987

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 347 205	205 347 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 347 205	205 347 205
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 338 830	-15 588 330
Årets avskrivning	-1 750 500	-1 750 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 089 330	-17 338 830
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 257 875	188 008 375
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 400 000	128 400 000
Taxeringsvärde mark	42 312 000	42 312 000
Summa	170 712 000	170 712 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 628	0
Inköp	1 084 779	24 628
Utgående anskaffningsvärde	1 109 407	24 628
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 109 407	24 628

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	24 628	0
Anskaffningar under året	1 084 779	24 628
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 109 407	24 628

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	104 047	101 998
Skattefordringar	476	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 312	0
Transaktionskonto	2 003 103	1 673 055
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 179 240	2 843 227

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	73 485	52 119
Förutbet städ	33 147	0
Förutbet försäkr premier	20 766	37 758
Förutbet tomträtt	105 200	105 200
Förutbet bredband	15 248	12 334
Upplupna ränteintäkter	0	214
Summa	247 846	207 625

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	3,89 %	14 756 496	14 956 496
Handelsbanken	2026-12-01	2,53 %	15 503 792	15 603 792
Handelsbanken	2025-12-01	3,59 %	14 756 000	14 956 000
Summa			45 016 288	45 516 288
Varav kortfristig del			15 056 000	16 003 792

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 516 288 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	425	14 443
Uppl kostnad Städning entrepr	0	8 114
Uppl kostn el	36 531	41 481
Uppl kostnad Värme	50 787	60 724
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	26 000
Uppl kostn räntor	123 579	99 933
Uppl kostn vatten	55 158	42 971
Uppl kostnad Sophämtning	25 829	0
Uppl kostnad arvoden	76 700	56 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 099	17 815
Förutbet hyror/avgifter	398 127	394 692
Summa	817 235	762 873

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl-Henrik Hast
Ordförande

Joakim Stefan Sjöberg Lust
Ledamot

Kenneth Björkman
Kassör

Leif Milestad
Ledamot

Linn Hedin Blom
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

ABC Revision
Angelika Thor
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 09:46

DOCUMENT ID:

H1N3byHbp1x

ENVELOPE ID:

HkQi-yrZ6Je-H1N3byHbp1x

DOCUMENT NAME:

Brf Strandskatan, 769624-3455 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl-Henrik Hast carl-henrik.hast@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 09:52 26.03.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.242
2. Leif Milestad leif.milestad@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 11:16 26.03.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.216.138
3. Joakim Stefan Sjöberg Lust joakimlust@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 13:34 26.03.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.188.163
4. KENNETH BIRGER BJÖRKMAN kenneth.b.bjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2025 07:07 28.03.2025 07:04	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.216.155
5. LINN HEDIN BLOM linnhedinblom@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2025 07:41 26.03.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.22
6. ANGELIKA THOR angelika.thor@abcrevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2025 09:14 31.03.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.127.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



R E V I S I O N

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandskatan

Org.nr 769624-3455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandskatan 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 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



R E V I S I O N

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.



R E V I S I O N

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 Bostadsrättsföreningen Strandskatan 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



R E V I S I O N

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 enligt min digitala underskrift

Angelika Thor
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 09:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.03.2025 09:46

DOCUMENT ID:

SkMhbyS-pyl

ENVELOPE ID:

BkMo-ySbayl-SkMhbyS-pyl

DOCUMENT NAME:

RB 2024 BRF Strandskatan.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANGELIKA THOR	 Signed	31.03.2025 09:15	eID	Swedish BankID
angelika.thor@abcrevision.se	Authenticated	31.03.2025 09:15	Low	IP: 212.181.127.98

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed