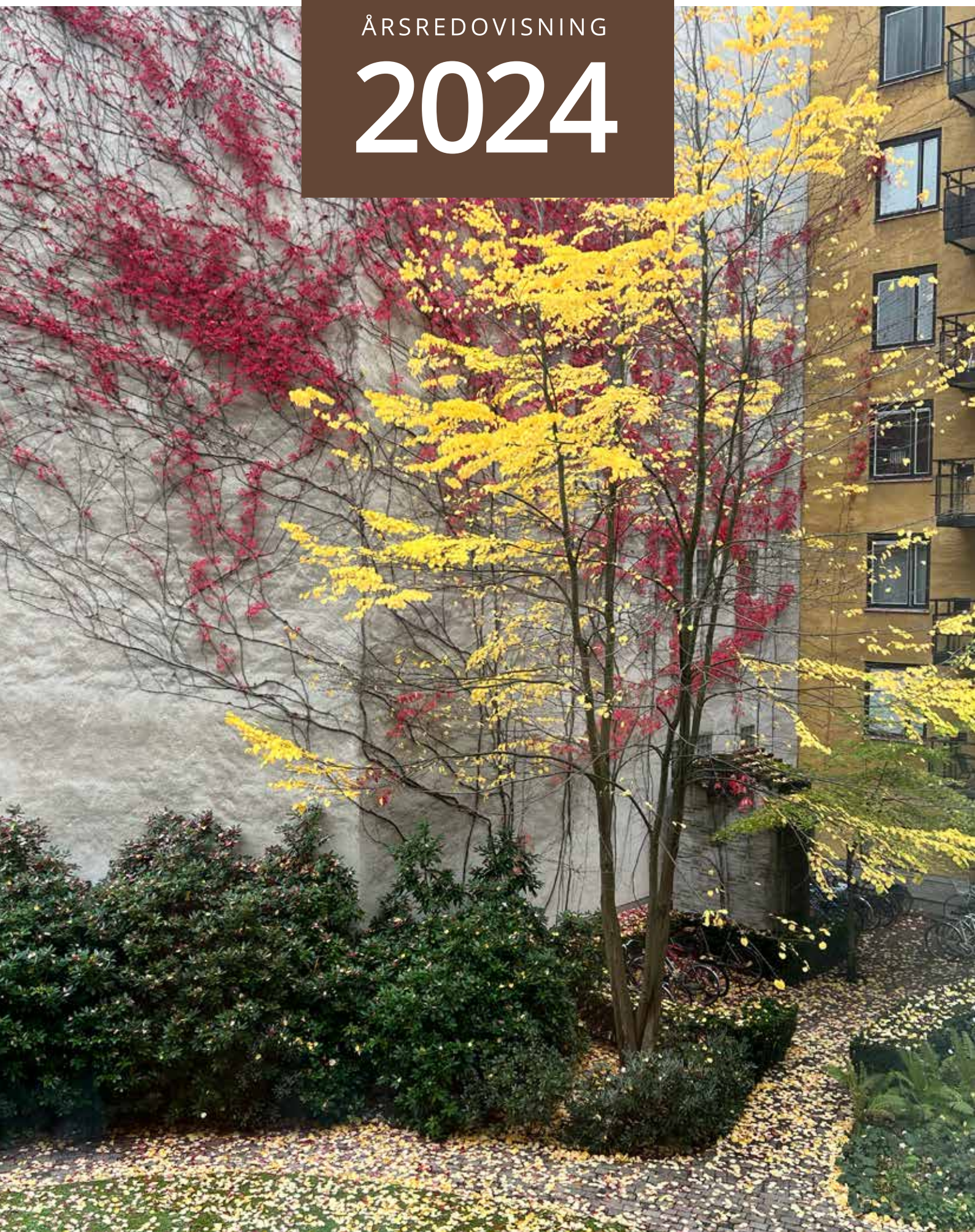


ÅRSREDOVISNING

2024





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Nyckeltal	9
Flerårsöversikt.....	9
Förändringar i eget kapital	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	16
Underskrifter	24
Revisionsberättelse.....	25
Guide till hur man använder en fullmakt.....	27

Styrelsen för Brf Strindbergshuset 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 paren-
tes avser föregående år.

Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Strindbergshuset i
samarbete med Fastighetsskötsel AB - www.Fastighetsskotsel.se

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 kommer 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

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Till stöd för arbetet finns en arbetsordning för styrelsen. Årligen upprättas en budget för att följa den löpande verksamheten och en långtidsprognos som följs upp och uppdateras regelbundet. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2054.

I avgifterna skall det ingå finansiering till löpande underhåll. Lån upptas vid större underhållsåtgärder. Likviditeten följs löpande och överskottslikviditet används huvudsakligen för amortering. Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna.

Väsentliga frågor under året:

- Byte av fasaden mot gatan är beslutad genom en extra stämma.
- Föreningen har stora underhållsbehov under den kommande 5 års perioden.
- Avgifterna planeras vara oförändrade det kommande året.
- Utredning av garaget som tillgång för föreningen påbörjad.

För mer information se längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetsbeteckning: FANAN 32, Fastigheten inklusive mark ägs av föreningen. Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad och tillämpar yt-baserad momsnyckel.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970, värdeåret är 1971.

Föreningen består av 96 bostadsrätter om totalt 8 742 kvm

och 7 lokaler om 2 828 kvm. Byggnadernas totalyta är 11570 kvm. Föreningen äger 3 hyresrätter som ingår i begreppet lokaler. En av hyresrätterna, om 36 kvm har sagts upp per årsskiftet.

Styrelsens sammansättning

Tor-Leif Ivarsson	Ordförande
Teresia Hanner	Ekonomiansvarig
Catharina Otterström	Styrelseledamot
Claes Zettermarck	Styrelseledamot
Eva Rosenfeld	Styrelseledamot
Zeev Bohbot	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening eller en firmatecknare i förening med en ledamot.

Valberedning

Erik Hoff, Sammankallande
Marita Bildt
Björn Barkman

Revisorer

William Lindström, Ordinarie Extern revisor Kungsbron
Borevision AB
Anders Personne, Ordinarie Intern revisor
Ulla Åhman, Suppleant Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. Extra stämma gällande fasaden hölls 2024-08-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen fördes över till nytt media under året.

Fram till i år har fokus legat på fasaden mot gatan varför underhållsplanen inte i detalj är genomgången. Genomgång av planen har påbörjats under hösten och djupanalyser initierats för de större underhållsbehov som föreligger. De större underhållsbehoven där detaljering pågår rör huvudsakligen stammar, tak, bjälklag, fasad mot gård och loftgångar.



Utförda underhåll

- | | |
|------|--|
| 2024 | - Pumpar för värmesystem utbytta, från 4 till 3 med bibehållen kapacitet.
- Uppgradering av spotlights i båda entréerna till LED
- Komplettering med ytterligare 2 laddstolpar
- Radonmätning |
| 2023 | - VVC Booster i undercentralen
- Nytt kylaggregat för ventilation SEB
- Automatiska dörröppnare mot loftgångarna
- Nya sprinklerhuvuden i garage och förråd |
| 2022 | - Nya maskiner i tvättstuga
- LED belysning i källare och garage
- Skyddsknackning av fasad |
| 2021 | - OVK - För lägenheter
- Skyddsknackning av fasad |

Planerade underhåll

- | | |
|------|---|
| 2025 | - Fasadrenovering och ursprungsbalkonger mot gård |
| 2026 | - Renovering av tak samt altaner |
| 2027 | - Renovering av avloppsstammar |
| 2028 | - Renovering av bjälklag våning-1 samt målning garage |
| 2029 | - Fasad mot gård samt loftgångar |

Väsentliga förvaltningsavtal med leverantörer

Teknisk- och fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Internetleverantör	Ownit AB, Internet uppkoppling Bredband
TV	Tele 2
Värmecentral	Ferla (Tidigare namn Enstar)
Värme	Stockholm Exergi
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Sopsortering	Stockholm Vatten & Avfall AB
Källsortering	Casab City Avfallsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Det finns 100 garageplatser samt 5 MC platser. 32 av garageplatserna är försedda med ladd stolpar. Platserna är ägda av bostadsrättsinnehavare som bostadskomplement eller uthyr-

da av föreningen till medlemmar eller externa hyresgäster. Enligt föreningens ekonomiska plan kan man köpa sin egen garageplats som ett komplement till sin bostadsrätt. Innehar man en ägd garageplats har man rätt att hyra ut sin plats privat. Medlemmar äger också företräde att hyra en garageplats av föreningen. Föreningen tillämpar kösystem.

Föreningen har en välskött trädgård samt tillgång till en gemensam takterrass mot en engångsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tillämpat K2 metoden under verksamhetsåret. Under 2025 avser föreningen gå över till K3 med anledning av de stora underhållsbehoven som föreningen står inför. Föreningens ekonomi är fortsatt god med ett starkt kassaflöde.

Lån

Lån är vid årets utgång upptagna till 29 Mkr. Under året har föreningen amorterat lån på 3 Mkr. Föreningen har under 2025 amorterat ytterligare 8 Mkr. Av kvarvarande lån förfaller 16 Mkr under 2025 med en ränta på 0.82%. Resterande kvarvarande lån på 5 Mkr har en ränta enligt Stibor 7dagar på 2.83% per den 25 mars 2025.

Med anledning av osäkerhet i tid och omfattning när kommande underhållsinsatser beräknas ske är prognosen för kommande skulder till kreditinstitut osäker. Dock beräknas enligt nuvarande prognos upplåningsbehovet för fasaden uppgå till 31 Mkr år 2025. Utifrån vår vetskap om kommande

underhållsbehov framåt uppskattas våra lån uppgå till 79 Mkr år 2029. Hyresrätten, som nu är såld, bidrar med ca 5 Mkr till lägre skuldsättning.

Avgifter

För närvarande beräknas avgifterna vara oförändrade de närmaste åren. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen men med anledning av det överskådligt stora underhållsbehovet de kommande åren bibehålls avgiftsnivåerna oförändrade.

Garagehyrorna har höjts och justeras löpande vart efter kontraktstiden löper ut. Viss justering av hyror mot medlemmar har gjorts samt en större marknadsmässig justering av nivåerna mot externa hyresgäster.

Taxebundna avgifter (el, vatten, uppvärmning, sophämtning och källsortering) är en väsentlig kostnad för föreningen där alla medlemmar kan bidra till att hålla dessa nere. Föreningen har aktivt arbetat med dessa frågor och ytterligare åtgärder planeras genom översyn av avtal samt fortsatt uppföljning av efterlevnad av föreningens regelverk gällande sophantering.

Tillgångar

Föreningen äger tre hyreslägenheter, varav en ingår i kontraktet för uthyrda lokaler till ICA. En av hyresrätterna, om 36 kvm har sagts upp till årsskiftet och är nu såld under 2025. Den sammanlagda kvarvarande ytan är 261 kvm som betingar ett högt marknadsvärde vid en eventuell försäljning.

Föreningen disponerar 31 garageplatser. Dessa platser betingar ett betydande marknadsvärde och är en stor tillgång för



föreningen. Föreningen har under året låtit göra en värdering av garageplatserna som visar att de kan ha ett värde på 2,6 Mkr +/- 300 Tkr såsom separata bostadsrätter. Med anledning härav och med beaktande av kostnaderna för framtida underhållsåtgärder har styrelsen anlitat en advokatfirma för att titta närmare på frågan om hur denna tillgång skulle kunna realiseras genom att ombilda dessa till separata bostadsrätter. Frågan är av karaktären väsentlig förändring i föreningen och hanteras via stämma.

Hyresavtal

Föreningen har två större hyresavtal med ICA respektive SEB. Avtalen innehåller för marknaden sedvanliga indexklausuler vilket innebär att hyran räknas upp årligen. Avtalet med ICA har under året förlängts till 2028 och avtalet med SEB löper till 2027.

Föreningen hyr ut samtliga 31 garageplatser till medlemmar och externa hyresgäster.

Underhåll

Löpande underhåll sker enligt upphandlade förvaltningsavtal. Föreningen har flertalet större underhållsprojekt framför sig. Djupare analyser pågår för tids- och kostnadsuppskattning. Närmast i tur står ursprungsbalkongerna mot gården som brådskar och planeras ske under 2025 liksom fasaden mot gatan.

Under året, genom en extra stämma, har beslut fattats att genomföra fasadbyte mot gatan. Bygglovshandlingar inlämnades enligt plan men något bygglov har ännu inte beviljats. I

dagsläget vet vi inte när vi kommer att få bygglov med risk att projektet förskjuts till 2026. Detta då arbetet behöver göras under den varma delen av året.

Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning har börjat gälla under 2024, överlämning och säkerställande av arbetsprocesser och rutiner till den nya förvaltaren har varit i fokus under året.

Avtalsregister för föreningen har upprättats under året. Några större förändringar av befintliga fasta avtal har inte skett och några nya fasta avtal har inte tecknats under året.

Övriga uppgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningen gick under året över till dygnet runt användning av blipp med personlig kod för inpassering, med syfte att höja säkerheten och försvåra för obehöriga att ta sig in.

Medlemsinformation

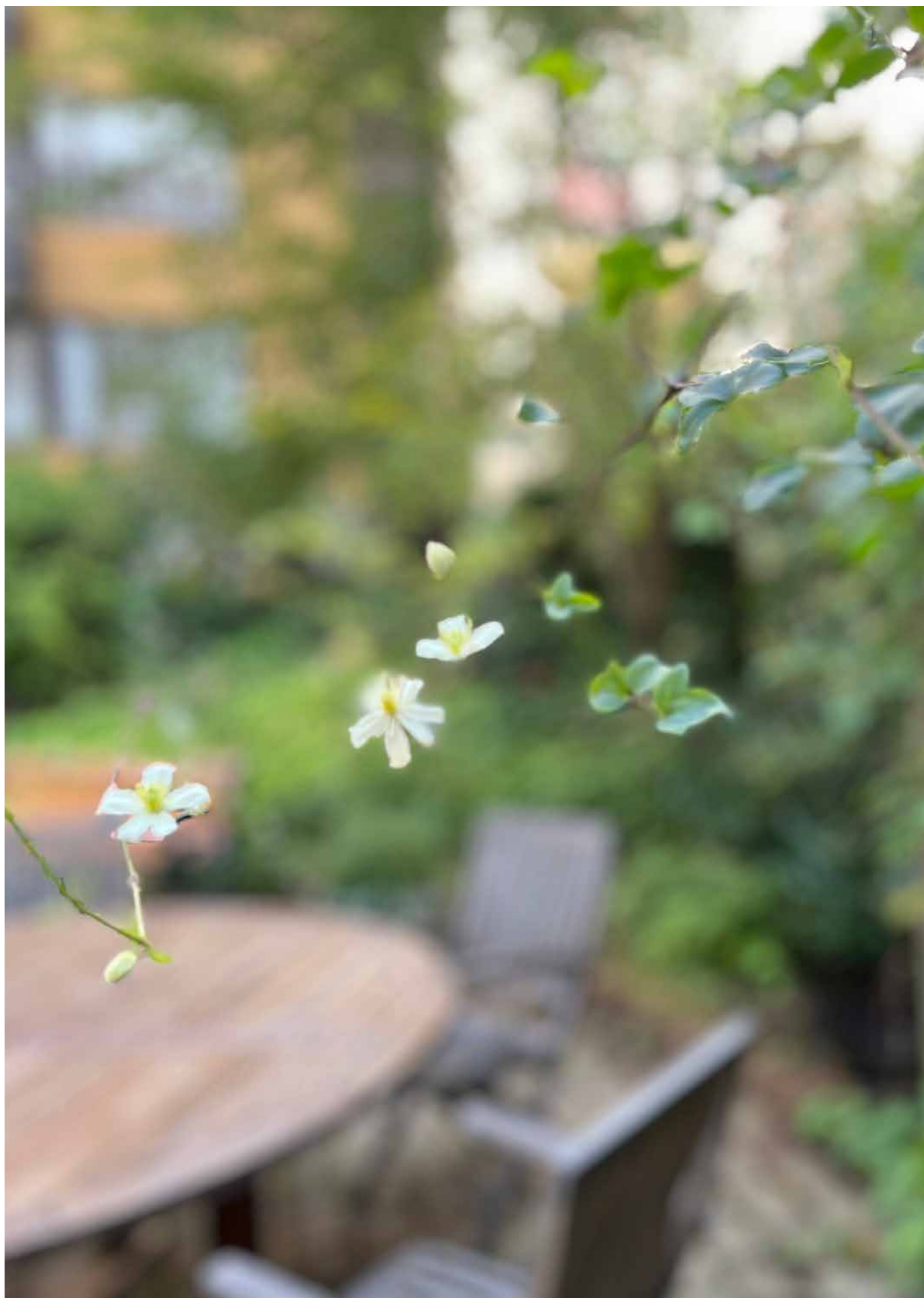
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138.

Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående

medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut var

medlemsantalet i föreningen 136. Det har under året skett 11 överlåtelser.





Nyckeltal

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kr	11 700 708	11 091 135	10 521 830	9 851 635
Resultat efter finansiella poster, kr	559 468	1 767 019	1 606 848	1 402 785
Soliditet (%)	87,00	87,00	81,00	76,00
Yttrefond, kr	10 920 892	9 484 593	5 081 217	3 808 087
Taxeringsvärde, kr	562 800 000	562 800 000	562 800 000	385 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	626	595	611	572
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,78	44,70	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 506	2 766	4 627	6 399
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 317	3 734	5 590	7 731
Sparande per kvm (kr/kvm)	432	360	428	417
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	91	141	84
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	45	36	27	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	14	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	145	182	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,01	-	-
Räntekänslighet (%)	5,30	6,28	-	-

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från år 2022 då dessa jämförelsetal ej är uträknade innan lagkravet år 2023.

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 medlemmar-
nas 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.*

Förändringar i eget kapital

Tkr	2023-12-31	Disposition av föregående års resultat	Disposition av övriga poster	2024-12-31
Medelmsinsatser	168 106 052			168 106 052
Upplåtelseavgifter	45 602 129			45 602 129
Fond, yttre underhåll	9 484 593	-252 101	1 688 400	10 920 892
Balkongfond	222 662		24 300	246 962
Kapitaltillskott	1 020 903			1 020 903
Balanserat resultat	-5 986 631	2 019 120	-1 712 700	-5 680 211
Årets resultat	1 767 019	-1 767 019	559 468	559 468
Belopp vid årets utgång	220 216 727	0	559 468	220 776 195

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 967 511
reservering balkongfond	-24 300
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 688 400
årets vinst	559 468
	-5 120 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-1 976 522
i ny räkning överföres	-3 144 221
	-5 120 743

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2024	2023
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 700 801	11 094 814
Övriga rörelseintäkter	3	-93	317 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 700 708	11 411 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 069 838	-5 625 031
Övriga externa kostnader	9	-739 644	-1 334 203
Personalkostnader	10	-345 799	-239 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 456 758	-2 454 372
Summa rörelsekostnader		-10 612 039	-9 653 112
Rörelseresultat		1 088 669	1 758 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 982	404 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-574 183	-395 900
Summa finansiella poster		-529 201	8 285
Resultat efter finansiella poster		559 468	1 767 019
Resultat före skatt		559 468	1 767 019
Årets resultat		559 468	1 767 019

Balansräkning

Tkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	247 677 229	250 016 212
Maskiner och inventarier	13	435 985	490 221
Pågående projekt	14	32 530	32 530
Summa materiella anläggningstillgångar		248 145 744	250 538 963
Summa anläggningstillgångar		248 145 744	250 538 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	154 126
Övriga fordringar	15	0	1 528 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 446	0
Summa kortfristiga fordringar		208 446	1 682 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	4 670 171	2 615 320
Summa kassa och bank		4 670 171	2 615 320
Summa omsättningstillgångar		4 878 617	4 297 829
SUMMA TILLGÅNGAR		253 024 361	254 836 792

Balansräkning

Tkr	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 708 181	213 708 181
Fond för yttre underhåll		10 920 892	9 484 593
Kapitaltillskott		1 020 903	1 020 903
Balkongfond		246 962	222 662
Summa bundet eget kapital		225 896 938	224 436 339
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 680 211	-5 986 631
Årets resultat		559 468	1 767 019
Summa fritt eget kapital		-5 120 743	-4 219 612
Summa eget kapital		220 776 195	220 216 727
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 19	0	16 000 000
Summa långfristiga skulder		0	16 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 19	29 000 000	16 000 000
Förskott från kunder		4 103	0
Leverantörsskulder		386 260	262 410
Skatteskulder		89 560	221 763
Övriga skulder		596 558	212 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 171 685	1 922 941
Summa kortfristiga skulder		32 248 166	18 620 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 024 361	254 836 792

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		559 468	1 764 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 456 758	2 454 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 016 226	4 218 391
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		154 126	0
Förändring av kortfristiga fordringar		253 056	-255 414
Förändring av leverantörsskulder		123 850	0
Förändring av kortfristiga skulder		504 251	-339 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 051 509	3 623 226
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-63 539	4 514
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 539	4 514
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-3 000 000	-15 000 000
Bundet eget kapital		0	1 700 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-13 299 683
Årets kassaflöde		987 970	-9 671 943
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	16	3 682 201	13 354 144
Likvida medel vid årets slut		4 670 171	3 682 201



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Strindbergshuset 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,09 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Maskiner	8 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	4 054 286	3 861 225
Årsavgifter garage	1 270 185	1 209 700
Balkongavgift	24 300	1 047
Hysesintäkter bostäder	232 661	213 192
Hysesintäkter lokaler	1 535 040	1 441 092
Hysesintäkter lokaler moms	2 485 710	2 338 853
Hysesintäkter, garage	423 457	349 425
Hysesintäkter garage, moms	876 854	982 260
Hysesintäkter förråd	6 790	7 192
Hysesintäkter MC plats	26 298	0
Hysesintäkter, el bil laddning	14 808	16 084
Hysesintäkter fast avgift laddstolpe	61 442	0
Installation laddbox	124 855	0
Avgift, terass	10 058	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	13 045
El, moms	0	1 342
Deb.fastighetsskatt, moms	338 752	395 578
Deb, fastighetsskatt	212 708	249 642
Påminnelse / kravavgift	2 520	0
Dröjesmålsränta	0	1 079
Pantsättningsavgift	0	4 683
Överlåtselseavgift	0	3 834
Andrahandsuthyrning	0	2 627
Vidarefakturerade kostnader	0	2 910
Öresutjämning	77	4
	11 700 801	11 094 814

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	275 877
Övriga intäkter	-93	17 695
Återbäring försäkringsbolag	0	23 460
	-93	317 032

Not 4 Fastighetsskötsel

	2024	2023
Fastighetsskötsel enligt avtal	455 533	484 268
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 046	34 571
Fastighetskötsel gård enligt avtal	81 815	38 740
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 720	8 671
Larm och bevakning	9 769	33 529
Städning enligt avtal	162 179	158 153
Städning utöver avtal	56 823	70 774
Hissbesiktning	7 051	6 594
Brandskydd	0	58 187
Bevakning	0	29 779
Myndighetssyn	2 539	11 575
Gårdskostnader	0	68 907
Gemensamma utrymmen	0	6 111
Soppantering	0	5 692
Snöröjning / sandning	20 106	29 963
Serviceavtal	147 175	34 342
Matttvätt / hyrmattor	29 446	27 425
Förbrukningsmaterial	60 258	36 517
Besiktningar	170 328	0
Sotning	4 392	0
	1 228 180	1 143 798

Not 5 Reparationer

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	205 542	93 364
Trapphus/ port/entre	6 390	903
Installationer	32 178	0
Sophantering / återvinning	6 724	1 189
Dörrar och lås / porttelefon	25 754	114 908
VVS	84 583	91 682
Värmeanläggning / undercentral	88 246	186 876
Ventilation	0	480 693
Elinstallationer	46 215	31 564
Tele/ TV/ bredband/ porttelefon	68 101	55 130
Hissar	36 039	51 630
Tak	0	9 040
Balkonger / altaner	0	14 493
Mark / gård / utemiljö	0	14 545
Garage/ parkering	0	25 630
Skador/ klotter/ skadegörelse	0	2 175
Pumpar och pumpanläggning	17 149	0
Lokaler	73 777	0
Bostäder	36 058	0
Huskropp utvändigt, fasad	32 738	0
Gemensamma utrymmen	99 318	0
Tvättstuga	1 459	0
	860 271	1 173 822

Not 6 Planerade underhåll

	2024	2023
Hyreslägenheter	0	9 586
Entre/ trapphus	25 049	25 498
Dörrar och lås	0	65 807
Gemensamma utrymmen	0	1 363
Värmeanläggning	358 401	149 847
Vatten och avloppssystem	103 072	0
Undercentral	1 490 000	0
	1 976 522	252 101

Not 7 Taxebunda kostnader

	2024	2023
El	986 437	1 055 181
Uppvärmning	520 661	411 744
Vatten	239 067	214 584
Sophämtning / renhållning	158 520	96 210
Grovsopor	125 015	121 089
	2 029 700	1 898 808

Not 8 Övriga driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 617	197 745
Markhyra / vägavgift / avgälder	0	1 341
Kabel TV	0	17 568
Bredband	161 807	186 126
Fastighetsskatt	757 740	753 722
	975 164	1 156 502

Från och med i år är fastighetsförsäkringen periodiserad. Därav är årets kostnad lägre än föregående år.

Not 9 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	1 728	938
Tele-och datakommunikation	55 549	48 364
Juridiska åtgärder	7 700	74 765
Inkassokostnader	1 577	2 605
Revisionsarvode extern revisor	65 704	24 811
Styrelseomkostnader	6 477	1 978
Fritids och trivselkostnader	73 997	55 174
Föreningskostnader	11 029	46 843
Förvaltningsarvode enl avtal	228 678	211 161
Överlåtelsekostnad	0	3 676
Pantsättningskostnad	0	7 038
Korttidsinventarier	0	1 433
Administration	6 712	9 052
Konsultkostnader	274 927	838 286
Bostadsrätterna Sverige	0	8 080
Bankkostnader	5 566	0
	739 644	1 334 204

Not 10 Personalkostnad

	2024	2023
Styrelsearvode	295 000	190 000
Löner till Kollektivanst	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	50 799	39 506
	345 799	239 506

I årets bokslut har reservering för halva 2024 års styrelsearvode gjorts. Vilket inte har gjorts tidigare år.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	574 183	395 901
	574 183	395 901

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 076 191	279 059 705
Inköp	63 539	16 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 139 730	279 076 191
Ingående avskrivningar	-29 059 979	-26 659 835
Årets avskrivningar	-2 402 521	-2 400 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 462 500	-29 059 979
Utgående redovisat värde	247 677 230	250 016 212
Taxeringsvärden byggnader	177 000 000	177 000 000
Taxeringsvärden mark	385 800 000	385 800 000
	562 800 000	562 800 000
Bokfört värde byggnader	161 604 702	163 943 684
Bokfört värde mark	86 072 528	86 072 528
	247 677 230	250 016 212

Not 13 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	633 694	633 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	633 694	633 694
Ingående avskrivningar	-143 473	-89 245
Årets avskrivningar	-54 235	-54 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 708	-143 473
Utgående redovisat värde	435 986	490 221

Not 14 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	32 529	53 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 529	53 529
Färdigställt under året	0	-21 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-21 000
Utgående redovisat värde	32 529	32 529

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	461 501
Transaktionskonto	0	1 050 866
Borgo räntekonto	0	16 016
	0	1 528 383

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	2 511 101	1 196 167
SBAB	2 109 970	168 614
SEB	48 535	1 249 975
Bank	564	564
	4 670 170	2 615 320

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB 38959859 rörlig	3,32	2025-06-28	13 000 000	0	13 000 000
SEB 32937896	0,82	2025-06-28	16 000 000	0	16 000 000
SEB 33053630		2024-12-28	3 000 000	3 000 000	0
			32 000 000	3 000 000	29 000 000

Hela lånen skall läggas om under 2025 varför de rubriceras som kortfristiga lån i årsredovisningen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader räntor	8 799	7 429
Förutbetalda hyror/ avgifter	1 829 679	1 915 511
Upplupna kostnader Ellevio, God El, Fortum	103 367	0
Upplupna kostnader Stockholm vatten och avfall	59 717	0
Upplupna kostnader Casab	12 170	0
Upplupna kostnader bankavgift	338	0
Upplupna kostnader revisionsarvode	35 000	0
Upplupna kostnader styrelsearvode	122 614	0
	2 171 684	1 922 940

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	86 000 000	86 000 000
	86 000 000	86 000 000

Underskrifter

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

Tor-Leif Ivarsson
Ordförande

Teresia Hanner
Styrelseledamot

Catharina Otterström
Styrelseledamot

Claes Zettermarck
Styrelseledamot

Eva Rosenfeld
Styrelseledamot

Zeev Bohbot
Styrelseledamot

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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Externrevisor

Nils Anders Personne
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset, org.nr. 716419-2341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergshuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt om dömme 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Anders Personne
Av föreningen vald revisor



Guide till hur man använder en fullmakt

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/maka eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under 18

år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/maka eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.

Fyll i, klipp ut och ta med till stämman.



FULLMAKT

 brf Strindbergshuset

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20____

Namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____



KONTAKTUPPGIFTER TILL STYRELSEN
BRF STRINDBERGSHUSET

Tor-Leif Ivarsson, ordförande:
fastighet@strindbergshuset.se

Teresia Hanner, ekonomiansvarig och ledamot:
ekonomi@strindbergshuset.se

Eva Rosenfeld, sekreterare och ledamot:
medlem@strindbergshuset.se

Catharina (Cia) Otterström, ledamot:
it@strindbergshuset.se