



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Strykjärnet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Strykjärnet med säte i LUND org.nr. 716407-2386 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Peter 30	1929-01-01	1893
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 186
Totalt 14 objekt		1 186

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 2 st 2 rok, 2 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Uddenfeldt	Ordförande
Michael Miro Le Richt	Ledamot
Maria Asterhed	Ledamot
Ivar Lidström	Suppleant
Carolina Osvalder	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Uddenfeldt, Michael Miro Le Richt, Maria Asterhed, Ivar Lidström samt Carolina Osvalder .

Firman tecknas två i förening av Michael Miro Le Richt, Therese Uddenfeldt samt Maria Asterhed.



Revisorer har varit: Camilla Bakklund vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. På stämman beslutades enhälligt att rösta ja till nedan punkter:

- Antagande av nya stadgar, första beslutet
- Val av Camilla Bakklund som föreningens revisor intill nästkommande föreningsstämma
- Försäljning av vindsutrymme till lgh 10

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-31.

Under året har arbetet med tornlägenheten fortlöpt. Föreningen har tätat en läcka på taket och återställningen av lägenheten har skett löpande under året.

Ytterligare läcka har upptäckts och plåtfirma är bokad för vidare arbete under 2024.

För att kunna finansiera lagning av takläcka och återställning av lägenhet har föreningen tagit ett lån på 2 Mkr.

Detta arbete i kombination med räntehöjningar och ökade driftkostnader har föranlett två höjningar av avgifterna under året. En tredje höjning är aviserad från och med Q1.

Innehavaren av lägenhet 10 har köpt 6 kvm för att bygga ett badrum för 120 Kkr. I samband med detta togs ett förråd i anspråk och ett nytt byggdes på vinden.

HSB har på uppdrag av föreningen upprättat en underhållsplan samt skapat en budget för 2024. Underhållsplanen är ett levande dokument som sträcker sig över 60 år samt uppdateras löpande.

En energideklaration samt en OVK är utförda under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Utförda renoveringar

- 2017 Målning av plåttak mot gårdssidan
- 2017 Samtliga fönster mot gårdssidan bytta
- 2017 Stora porten/trapphuset spacklas och målades

2017 Samtliga fönster mot Bredgatan och Laurentiigatan ommålad
 2017 Fasad mot gatan snyggas till
 2017 Fler gångbryggor monteras på tak
 2008-2010 Nya vatten och avloppsstammar
 2008-2010 Samtliga badrum renoverade
 2005 Tak renoverat
 2005 Trapphus målat
 2004 Nya elstammar
 2000 Fönster mot gatan renoverade
 2000 Fasad renoverad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av värmeväxlare.
 Justering av stuprör.
 Restarering av grind, staket och mur.
 Undersökning av fasaden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-137	-307	42	92	136
Skuldsättning, kr/kvm	7 955	6 278	6 288	6 299	6 308
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 955	6 278	6 288	6 299	6 308
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	257	248	251	230	233
Årsavgifter, kr/kvm	852	622	612	617	617
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	94	95	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	841	659	647	620	620
Nettoomsättning, tkr	992	780	742	736	735
Resultat efter finansiella poster, tkr	-349	-492	-79	-19	33
Soliditet, %	16	21	25	36	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2019-2022 ingick ej bredband i beräkningarna.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar negativt resultat 2023

Föreningen gör ett negativt resultat om -253 034 kr under 2023. Vi har under 2023 fortsatt med takreoveringen samt återställningen av lägenheten som blev drabbad av läckaget från taket. För att finansiera reoveringen togs ett lån vilket innebar ökade räntekostnader. Under året har också driftkostnaderna ökat.

Vi har bytt redovisningsregelverk till K3 och därför ökat avskrivningskostnaderna. Styrelsen jobbar aktivt med att se över föreningens ekonomi, bland annat genom upprättandet av en underhållsplan tillsammans med budget. Vi höjde årsavgifterna två gånger under 2023 med syfte att vända det negativa resultatet, vilket har stärkt föreningens ekonomi inför 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 807 200	0	0	3 807 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 792 494	0	120 000	4 912 494
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	400 000	0	39 000	439 000
S:a bundet eget kapital, kr	8 999 694	0	159 000	9 158 694
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 452 389	-492 010	-39 000	-6 983 399
Årets resultat, kr	-492 010	492 010	-349 034	-349 034
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 944 399	0	-388 034	-7 332 433
S:a eget kapital, kr	2 055 295	0	-229 034	1 826 261

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 944 399
Årets resultat, kr	-349 034
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 332 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 332 433

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	992 182	779 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 933	1 459
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 007 115	781 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-644 336	-936 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 772	-28 384
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 577	-24 934
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 679	-128 283
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-988 363	-1 118 450
RÖRELSERESULTAT		18 752	-337 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 798	-154 792
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-367 786	-154 790
ÅRETS RESULTAT		-349 034	-492 010

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	8 256 260	8 452 939
Pågående nyanläggningar	Not 9	767 458	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 023 718</u>	<u>8 452 939</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 023 718</u>	<u>8 452 939</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 971	2 970
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	261	8 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	6 177	5 891
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 409</u>	<u>16 867</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	966
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>966</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	2 620 603	1 267 561
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 620 603</u>	<u>1 267 561</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 631 013</u>	<u>1 285 394</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 654 731</u>	<u>9 738 333</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 807 200	3 807 200
Upplåtelseavgifter		4 912 494	4 792 494
Fond för yttre underhåll		439 000	400 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 158 694</u>	<u>8 999 694</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 983 399	-6 452 389
Årets resultat		-349 034	-492 010
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-7 332 434</u>	<u>-6 944 399</u>
Summa eget kapital		<u>1 826 260</u>	<u>2 055 295</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 422 143	7 434 143
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 422 143</u>	<u>7 434 143</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 000	12 000
Leverantörsskulder		143 275	33 901
Aktuell skatteskuld	Not 15	3 013	3 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	432	16 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	247 608	183 245
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>406 327</u>	<u>248 895</u>
Summa skulder		<u>9 828 470</u>	<u>7 683 038</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 654 731</u>	<u>9 738 333</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	18 752	-337 220
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	196 679	128 283
	<u>215 430</u>	<u>-208 937</u>
Erhållen ränta	12	2
Erlagd ränta	-354 905	-138 846
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-139 463</u>	<u>-347 781</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 458	-12 381
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	144 539	-24 524
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	11 534	-384 686
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-767 458	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-767 458	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 988 000	-12 000
Inbetalda insatser	120 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 108 000	-12 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 352 077	-396 686
Likvida medel vid årets början	1 268 527	1 665 213
Likvida medel vid årets slut	<u>2 620 603</u>	<u>1 268 527</u>
	1 352 077	-396 686

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen.

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 56 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	972 144	737 130
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-5 242
Hysesrabatter	-21 469	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 220	38 220
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 287	9 663
	992 182	779 771
<i>* I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	9 802	0
Övrigt	5 131	1 459
	14 933	1 459
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-63 733	-410 608
El	-38 670	-49 254
Uppvärmning	-240 347	-220 860
Vatten	-25 392	-23 604
Renhållning	-50 782	-49 927
TV, bredband, iptelefoni	-38 400	-67 938
Förvaltningskostnader	-153 948	-83 520
Försäkringar	-11 633	-10 661
Fastighetsskatt	-20 657	-19 747
Övriga driftskostnader	-775	-730
	-644 336	-936 849
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 875	-11 575
Övriga förvaltningskostnader	-9 245	-4 579
Kostnader överlåtelse och panter	-6 198	-12 230
Föreningsverksamhet	-2 800	0
Stämma och styrelse	-1 339	0
Kundförluster m m	-36 315	0
	-68 772	-28 384
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 726	-19 037
Sociala avgifter	-18 851	-5 897
	-78 577	-24 934
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-196 679	-128 283
	-196 679	-128 283

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 453 870 11 453 870

Ingående anskaffningsvärde mark 1 269 105 1 269 105

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 12 722 975 12 722 975**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 270 036 -4 141 753

Årets avskrivningar byggnader -196 679 -128 283

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 466 715 -4 270 036**Utgående redovisat värde** 8 256 260 8 452 939

Redovisade värden byggnader 6 987 155 7 183 834

Redovisade värden mark 1 269 105 1 269 105

Fastighetsbeteckning: Lund Sankt Peter 30

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1929	12 200 000	16 000 000	28 200 000	28 800 000
		12 200 000	16 000 000	28 200 000	28 800 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 9 447 000 7 700 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 9 447 000 7 700 000**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering 767 458 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 767 458 0

Pågående nyanläggningar avser takrenovering och planeras vara klart 2024 till en total utgift av 700 000 kr.

Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 261 1 943

261

1 943

261**1 943****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring 2 976 2 706

Förutbetald kabel-TV och bredband 3 201 3 185

2 976

2 706

3 201

3 185

6 177**5 891****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Placeringskonto Handelsbanken

Räntesats

Konv.datum

0

966

0**966****Not 13 BANK**

Handelsbanken 2 620 603 1 267 561

2 620 603

1 267 561

2 620 603**1 267 561**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,40%	2026-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB		3,40%	2026-07-30	2 447 643	0
Stadshypotek AB		4,19%	2027-09-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB		4,11%	2025-09-01	491 500	6 000
Stadshypotek AB		4,11%	2025-09-01	495 000	6 000
Stadshypotek AB		3,88%	2028-01-30	2 000 000	0
				9 434 143	12 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 422 143

Nästa års amortering av långfristig skuld

12 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

12 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

48 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 374 143

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

3 013

3 415

3 013**3 415****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

432

16 334

432**16 334**

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	13 000
Upplupna sociala avgifter	0	4 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 333	44 622
Upplupna räntekostnader	35 280	22 387
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 731	85 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 264	13 723
	247 608	183 245

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Maria Asterhed

.....
Michael Miro Le Richt

.....
Therese Uddenfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Bakklund
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strykjärnet, org.nr. 716407-2386

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strykjärnet för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strykjärnet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifter täcka föreningens löpande verksamhet samt medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Årsavgifterna under 2023 har inte täckt den löpande verksamheten eller reservering till framtida underhåll.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Strykjärnet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THERESE UDDENFELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 08:36:07



MICHAEL MIRO LE RICHT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:49:13



MARIA ASTERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:46:04



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:22:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Strykjärnet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:22:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.