



Välkommen till årsredovisningen för Brf Strömstaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning om negativt resultat | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 19 |

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-27 hos bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| KVARNVINGEN 4 | 1986 | Trosa |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 649 kvm. Byggnadernas totalyta är 2649 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Brita Ragnhild Glasare | Ordförande |
| Anders Eriksson | Styrelseledamot |
| Ann-Britt Carina Stenberg | Styrelseledamot |
| Barbro Nordlund | Styrelseledamot |
| Karin Eva-Lotta Törn | Styrelseledamot |

Valberedning

Pekka Ahlin
Elin Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av Brita Glasare och Lotta Törn, två i förening

Revisorer

Lars-Gunnar Nyqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Uppdaterad hjärtstartare samt utbildning
 - Renovering vattenmätarrum, ny varmvattenberedare
 - Renovering "slangrum", bytt varmvattenberedare (3 år)
 - Nya balkongdörrar, 49N, 49Å, 51E samt 51I
 - Uppdaterade stadgar avseende renovering i bostadsrätt
 - Årlig okulär besiktning av fastigheten
 - Årlig brandsyn utförd av Firesafe
 - Besiktning tak samt åtgärder. Rensning hängrännor
 - Totalrenovering av pool
 - Ny värmepump till pool
 - Trådlöst WiFi för poolövervakning
 - Montering skyltar som visar dagvattenbrunnar, 3 st (vid skyfall)
 - Inköp grästrimmer
 - Påbörjat arbete med Lantmäteriet avseende tomtgräns
 - Digitaliserat fastighetens samtliga ritningar
 - Installation av TV i festlokalen
 - Besiktning av utvändiga trappor, loftgångar och balkonger
 - Avvecklat rabatt längs 49:ans altansida mot Brf Ågubben
 - Planterat 101 m häck (bukettapel) längs staketet mot Brf Ågubben
 - Övertäckta brunnar, kablar och ledningar frilagda och uppmärkta
 - Fyra ledningar för å-vatten indragna längs nya häcken
 - Uppdaterat fastighetens inne-och utebelysning till LED
 - Installerat 16 st laddstolpar för elbil och motorvärmare
- 2022**
- Inköp ny mangel - Tidigare mangel havererat
 - Renoverat tvättstugan - Ny golvbrunn, nytt golv, målat
 - Spolat bort mossor på vinkeln på loftgången mot parkeringen
 - Staketet runt fastigheten ommålat - Målat med tjära
 - Tvättning och målning av ytterdörrar - 5 st ytterdörrar
 - Hissdörrarna ommålats - 5 st hissar
 - Monterat påkörningskydd stuprännor
 - Anläggning ny uteplats - Utsikt mot Trosaån
 - Oljning pooldäck/staket
 - Inköp dator och skrivare
 - Okulär besiktning av fastigheten - Besiktning där synliga ytor in- och utvändigt kontrolleras.
 - OVK samt byte av filter i FTX

- 2022** ● Hissbyte
Ny toalettstol i bastuutrymmet
- 2021** ● Filterbyte samt besiktning av ventilationsaggregat - FTX Ventilationsaggregat
Ockulär besiktning av fastigheten - Besiktning där synliga ytor in- och utvändigt kontrolleras.
Momentdragning av service anslutningar i elrum
Nytt bastuaggregat
Uppdaterat elrum samt materialrum
Stenlagt yta vid piskställning
Rensning hängrännor
Högtryckstvättat bort mossa balkongplattor
Stambyte sex lägenheter - 49V/O, 49Z/S och 51E/M
Uppdaterat brandskydd på vindar, enligt lag - Hänvisningsskyltar, ledljus mm
Slamsugit samtliga dagvattenbrunnar
Planterat växter runt stencirkeln - På innergården
Renoverat delar av yttertak
- 2020** ● Skiljeväggar altaner och balkonger - Byte och målning
Installerat elmätare pool
Oljning pooldäck - Slutfört sommaren 2020
- 2018-2019** ● Byte till loftgångsräcken i glas - Slutfört våren 2020
OVK - OK
- 2018** ● Målning fasad - Slutfört hösten 2018
Målning dörrar - Slutfört hösten 2018
- 2017** ● Fasadskyltar
Trädgårdsmöbler och solskydd - Till pool
Spolning avlopp - I varje lägenhet
- 2016** ● Taksäkerhet
Rengöring delar av fasad och loftgångsräcken
Målning fönster
Belysning pool
Hjärtstarter entré 49 - Med utbildning
- 2015** ● Markiser plan 2
Automatiska dörröppnare - 4 st entrédörrar
Indragning Fibernät - Till varje lägenhet
Målning fönster - På sydsidor
- 2014** ● Ombyggnad pooldäck - Utbyggnad pooldäck och staket
Nyomläggning plantering - Nyplantering innergård med fontän
Byte balkongräcken - Utbyte träräcke till glas
Målning plank balkonger och uteplatser
Renovering, balkongdörrar - Byte 4 dörrar

- 2013-2014** ● Rengöring tak
- 2013** ● Byte poolduk
Målning linjer P-platser
Byte av skivor på loftgångsräcke
- 2012** ● Asfaltering del av gårdsytor och parkering
Ytterbelysning på innergård
- 2011** ● Byte av fasadbelysning
Målning fönster, balkongdörrar sydsida
Byte av ventilationsaggregat
2 nya värmepumpar till festlokal o bibliotek
- 2010** ● Avstängningskranar på inkommande vatten

Planerade underhåll

- 2024** ● Översyn av fastighetens fönster

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Lägenhetsförteckning | SBC |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Låssystem | Järna Lås |
| Hissar | PW Hiss & El AB |
| Städning | Wonabee Städ AB |
| Snöröjning | Dandemar Mark & Schakt AB |
| Nätdistribution el | Vattenfall |
| Fastighetsskötsel | Nyqvist Service |
| Ventilation | Ventilationsteknik AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 942 401 | 1 902 726 | 1 892 820 | 1 850 956 |
| Resultat efter fin. poster | -358 931 | -558 731 | 517 176 | 486 797 |
| Soliditet (%) | 35 | 36 | 41 | 37 |
| Yttre fond | 323 051 | 157 120 | 78 560 | 78 560 |
| Taxeringsvärde | 23 000 000 | 23 000 000 | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 703 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,7 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 3 170 | 3 387 | 3 071 | 3 218 |
| Skuldsättning per kvm | 3 170 | 3 387 | 3 071 | 3 218 |
| Sparande per kvm | 115 | 261 | 350 | 335 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 19 | 23 | 26 | 24 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 38 | 30 | 41 | 38 |
| Energikostnad per kvm | 57 | 53 | 67 | 62 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,41 | 1,79 | - | - |
| Räntekänslighet | 4,51 | - | - | - |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Summan avskrivningar och underhåll överskrider det förväntade resultatet.

Vi investerade i 16 laddstolpar för elbil till en kostnad av 270 000 kr. Fakturan skulle komma i början på år 2024, men vi blev fakturerade i december år 2023. Via Naturvårdsverket får vi tillbaka ca 120 000 år 2024. Vi grävde, justerade ledningar under jord och planterade en häck för ca 100 000 kr. Vi lät installera LED-belysning i allmänna utrymmen till en kostnad av ca 150.000 kr. Kostnaderna för vatten m.m. har ökat. Under år 2024 förväntar vi oss göra ett plusresultat.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|-----------------------|------------------|--|------------------------------|------------------|
| Insatser | 1 680 000 | - | - | 1 680 000 |
| Fond, yttre underhåll | 157 120 | -558 731 | 78 560 | -323 051 |
| Balanserat resultat | 3 951 893 | 0 | -78 560 | 3 873 333 |
| Årets resultat | -558 731 | 558 731 | -358 931 | -358 931 |
| Eget kapital | 5 230 282 | 0 | -358 931 | 4 871 351 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 3 951 893 |
| Årets resultat | -358 931 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -78 560 |
| Totalt | 3 514 402 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | -323 051 |
| Balanseras i ny räkning | 3 191 351 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 942 401 | 1 900 108 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 5 302 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 947 703 | 1 900 108 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 555 528 | -1 788 880 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -178 789 | -139 529 |
| Personalkostnader | 10 | -87 130 | -87 492 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -294 600 | -294 600 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 116 047 | -2 310 501 |
| RÖRELSERESULTAT | | -168 344 | -410 393 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 18 174 | 4 751 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -208 760 | -153 089 |
| Summa finansiella poster | | -190 586 | -148 338 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -358 931 | -558 731 |
| ÅRETS RESULTAT | | -358 931 | -558 731 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 11 915 340 | 12 209 940 |
| Maskiner och inventarier | 13 | -1 | -1 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 915 340 | 12 209 940 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 11 918 140 | 12 212 740 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 7 798 | 7 323 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 816 228 | 2 284 202 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 1 230 | 53 994 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 825 256 | 2 345 519 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 9 450 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 9 450 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 834 706 | 2 345 519 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 752 846 | 14 558 258 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 680 000 | 1 680 000 |
| Fond för yttre underhåll | | -323 051 | 157 120 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 356 949 | 1 837 120 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 873 333 | 3 951 893 |
| Årets resultat | | -358 931 | -558 731 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 514 403 | 3 393 162 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 871 352 | 5 230 282 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 7 085 998 | 8 471 306 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 085 998 | 8 471 306 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 311 908 | 501 828 |
| Leverantörsskulder | | 224 436 | 107 413 |
| Skatteskulder | | 7 295 | 5 140 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 71 250 | 71 132 |
| Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 180 607 | 171 157 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 795 496 | 856 670 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 752 846 | 14 558 258 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 270 264 | 1 649 705 |
| Resultat efter finansiella poster | -358 931 | -558 731 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 294 600 | 294 600 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -64 331 | -264 131 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 13 237 | -41 592 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 128 746 | 87 210 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 77 652 | -218 513 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -575 228 | 839 072 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -575 228 | 839 072 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -497 576 | 620 559 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 772 688 | 2 270 264 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Strömstaren 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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 | 1,5 % |
|---------|-------|

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 863 069 | 1 835 509 |
| Hysesintäkter p-plats | 51 260 | 54 500 |
| Hysesintäkter förråd | 2 400 | 3 600 |
| El | 0 | 600 |
| Elintäkter fasta | -75 | 0 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 10 072 | -5 286 |
| Pantsättningsavgift | 5 175 | 11 111 |
| Överlåtelseavgift | 10 500 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 0 | 74 |
| Summa | 1 942 401 | 1 900 108 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter | -1 802 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 7 104 | 0 |
| Summa | 5 302 | 0 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 18 932 | 15 196 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 5 274 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 11 463 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 85 680 | 5 610 |
| Drift pool | 8 712 | 0 |
| Städning enligt avtal | 30 180 | 24 375 |
| Hissbesiktning | 3 503 | 3 296 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 56 648 |
| Brandskydd | 12 721 | 7 690 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 1 495 |
| Gårdkostnader | 55 899 | 5 636 |
| Gemensamma utrymmen | 300 | 6 691 |
| Snöröjning/sandning | 77 800 | 33 490 |
| Serviceavtal | 5 925 | 11 945 |
| Fordon | 0 | 1 745 |
| Förbrukningsmaterial | 14 297 | 45 185 |
| Summa | 325 413 | 224 276 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar | 153 654 | 25 683 |
| Tvättstuga | 0 | 51 877 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 25 631 |
| Dörrar och lås/porttele | 14 139 | 0 |
| Bastu/pool | 77 838 | 10 796 |
| VVS | 33 013 | 46 963 |
| Ventilation | 43 858 | 0 |
| Elinstallationer | 2 360 | 0 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 12 680 | 0 |
| Hissar | 0 | 102 500 |
| Tak | 5 537 | 26 075 |
| Balkonger/altaner | 98 128 | 14 593 |
| Mark/gård/utemiljö | 7 869 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | 3 894 |
| Vattenskada | 0 | 10 144 |
| Summa | 449 076 | 318 156 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 98 553 | 10 415 |
| Stambyte | 0 | 134 628 |
| Bastu/pool | 117 473 | 2 702 |
| Hiss | 0 | 811 125 |
| Garage/parkering | 270 520 | 0 |
| Summa | 486 546 | 958 870 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 50 593 | 62 176 |
| Vatten | 101 303 | 79 144 |
| Sophämtning/renhållning | 34 222 | 42 641 |
| Summa | 186 118 | 183 961 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 171 | 48 033 |
| Bredband | 0 | 900 |
| Fastighetsskatt | 57 204 | 54 684 |
| Summa | 108 375 | 103 617 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 3 483 | 313 |
| Tele- och datakommunikation | 2 582 | 299 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 2 500 | 0 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 157 |
| Fritids och trivselkostnader | 15 487 | 5 855 |
| Föreningskostnader | 5 088 | 14 498 |
| Studieverksamhet | 3 750 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 67 134 | 65 258 |
| Överlåtelsekostnad | 3 676 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 9 191 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 9 990 |
| Administration | 14 972 | 24 977 |
| Konsultkostnader | 45 556 | 12 813 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 370 | 5 370 |
| Summa | 178 789 | 139 529 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 71 000 | 61 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | 0 | 2 500 |
| Övriga arvoden | 0 | 7 500 |
| Bilersättning skattefri | 0 | 740 |
| Bilersättning skattepliktig | 0 | 980 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 130 | 14 772 |
| Summa | 87 130 | 87 492 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter skattekonto | -787 | 0 |
| Räntekostnader fastighetslån | 209 547 | 152 812 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 277 |
| Summa | 208 760 | 153 089 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 20 431 485 | 20 431 485 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 20 431 485 | 20 431 485 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -8 221 545 | -7 926 945 |
| Årets avskrivning | -294 600 | -294 600 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 516 145 | -8 221 545 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 11 915 340 | 12 209 940 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>750 000</i> | <i>750 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Summa | 23 000 000 | 23 000 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 53 155 | 53 155 |
| Utgående anskaffningsvärde | 53 155 | 53 155 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -53 155 | -53 155 |
| Utgående avskrivning | -53 155 | -53 155 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | -1 | -1 |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800 | 2 800 |
| Summa | 2 800 | 2 800 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 52 990 | 12 136 |
| Klientmedel | 0 | 1 215 536 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 1 802 |
| Transaktionskonto | 695 064 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 068 174 | 1 054 728 |
| Summa | 1 816 228 | 2 284 202 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|--------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 230 | 53 994 |
| Summa | 1 230 | 53 994 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2025-12-01 | 3,98 % | 4 294 970 | 4 452 098 |
| Swedbank | 2025-08-25 | 1,07 % | 3 030 556 | 3 277 636 |
| Swedbank hypotek AB | 2024-02-23 | 1,46 % | 1 072 380 | 1 202 500 |
| Summa | | | 8 397 906 | 8 932 234 |
| Varav kortfristig del | | | 1 311 908 | 501 828 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 550 266 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 16 333 | 17 051 |
| Uppl kostnad arvoden | 4 200 | 0 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 1 320 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 158 754 | 154 106 |
| Summa | 180 607 | 171 157 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 20 630 000 | 20 630 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omsättning av lån 2024 02 Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024 04 01 med 2 %

Underskrifter

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

Trosa

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Ann-Britt Carina Stenberg
Styrelseledamot

Barbro Nordlund
Styrelseledamot

Brita Ragnhild Glasare
Ordförande

Karin Eva-Lotta Törn
Styrelseledamot

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

Lars-Gunnar Nyqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2024 11:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 01.03.2024 13:24

DOCUMENT ID:

rJ-kGYHJ6T

ENVELOPE ID:

BkCWYrKT-rJ-kGYHJ6T

DOCUMENT NAME:

Brf Strömstaren, 716402-0583 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. BARBRO NORDLUND barbro.nordlund@gmail.com | Signed Authenticated | 01.03.2024 13:59 01.03.2024 13:58 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1952/04/06) IP: 84.219.183.136 |
| 2. Ann-Britt Carina Stenberg annbrittc@hotmail.com | Signed Authenticated | 01.03.2024 14:05 01.03.2024 14:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1957/11/08) IP: 85.225.121.155 |
| 3. Karin Eva-Lotta Törn lotta@haganas.se | Signed Authenticated | 01.03.2024 14:55 01.03.2024 14:54 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/03/10) IP: 185.127.228.152 |
| 4. Brita Ragnhild Glasare brita.glasare@gmail.com | Signed Authenticated | 02.03.2024 08:40 02.03.2024 08:37 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1941/06/27) IP: 84.219.183.151 |
| 5. ANDERS ERIKSSON anders@aemureriab.se | Signed Authenticated | 04.03.2024 09:42 04.03.2024 09:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1967/06/01) IP: 94.234.113.230 |
| 6. LARS-GUNNAR NYQVIST lgnqvist@gmail.com | Signed Authenticated | 04.03.2024 11:18 04.03.2024 11:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/03/19) IP: 94.255.134.109 |

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STRÖMSTAREN

Har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för verksamhets- och räkenskapsåret 2023.

Har funnit föreningens ekonomiska förvaltning väl dokumenterad och genomförd. Genomgång av verifikationer och andra handlingar samt bokslutet har inte gett anledning till någon anmärkning.

Anledningarna till visat minus resultat för 2023 finns väl beskrivit under punkten ”Upplysning om negativt resultat”. De förändringar och förbättringar som under året helt eller delvis har beslutats och utförts utanför budget bedöms alla som betydelsefulla och viktiga för föreningen. Styrelsen avser att fortsättningsvis mer strikt följa innevarande års budgetram.

Föreningens lånefinansiering är förhållandevis låg. Soliditeten ligger därmed kvar på ungefär på samma nivå som tidigare år. Tillgång till medel för föreningens drift och förvaltning samt för egenfinansiering av budgeterat underhåll inför 2024 är fortsatt god. Föreningens ekonomi bedöms därmed som stabil.

Jag föreslår att

- Resultat och balansräkning fastställs
- Styrelsens förslag till resultatdisposition fastställs.

Jag föreslår vidare att

- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen avser

Trosa den 28/2 2024

Lars-Gunnar Nyqvist

Av föreningen intern vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2024 11:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 01.03.2024 13:24

DOCUMENT ID:

rykGYSkaT

ENVELOPE ID:

rkg0-KHJT6-rykGYSkaT

DOCUMENT NAME:

Revisionsbeättelse 2023 ver2.pdf

1 page

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. LARS-GUNNAR NYQVIST lgnyqvist@gmail.com | Signed Authenticated | 04.03.2024 11:20 04.03.2024 11:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1950/03/19) IP: 94.255.134.109 |

* 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