

Årsredovisning
för
BRF Strindbergs Väg
769616-5203

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Strindbergs Väg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

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 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorp kommun, skåne län.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Johansson

Toni Müller

Osk Robertsdottir

Samtliga ledamöter är valda på ett år

Styrelsesuppleanter

Magnus Natzen

Stefan Ekblad

Glenn Johansson

Samtliga suppleanter är valda på ett år

Ordinarie revisorer

Skånerevision

Ordinarie Extern

Valberedning

Sonja Lindsjö

Karin Hagerblad

Sammanställande

Stämman

2023-06-22

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240 - 241	2008	Staffanstorp

Brågarp 6:240 Strindbergs väg 5 a-c
Brågarp 6:241 Strindbergs väg 1a-c, 3 a-c

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggnadens totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostadslägenhetsyta.

Följande regelbundna besiktningar/service genomfördes

Besiktning/service	Månad/år	
Besiktning brandskyddsutrustning	Februari	Firesafe
Kontroll av pumpar för dagvattenhantering	Oktober	Hylén & Kjellander
Service entrédörrar	Juni	Allround
Service av tvättmaskiner och torktumlare	September	EP-Service
Dammsugning av källare	November/Maj	Staffanstorps städ
Styrelsens okulära besiktning av trappuppgångar och källarutrymmen	Varje vecka	Självförvaltning
Styrelsens okulära besiktning av vindar	Maj	Självförvaltning
Besiktning och spolning stammar	Sept 2023	Avloppsjouren
Cykelrensning (vart femte år)	Aug 2022	Självförvaltning

Följande lagstadgade besiktningar/kontroller har genomförts sedan föreningen bildades

Besiktning/kontroll	Genomförd år	Nästa besikt/kontroll
Radon	2014	Behov föreligger ej
OVK	2013/2018	2024
Rengöring ventilationsrör	2018	2033
Energideklaration	2010/2020	2030
Besiktning gaspanna (vart tredje år)	2019/2022	2025
Byte brandskyddsutrustning	2022	2032
Brandskyddskontroll gaspanna	2023	2029

Följande renoveringar och investeringar har genomförts i fastigheterna

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminiumfönster	1988
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010

Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar.	2012
Installation passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5.	2013
Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Renovering av källartrappa till kemtvätten samt ombyggnad lokaler	2013
Stöd till entrétak	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamrenovering	2014
Relining avloppsstammar	2014
Isolering av inkommande vattenledning, nya vattenmätare	2014
Rotbeskrning dagvattenledningar	2014
Installation 14 pumpar för dagvattenhantering	2014
Byte av kulvertar mellan hus	1990 / 2015
Byte av ledning för dagvatten bakom hus 5	2015
Byte av fönster	2017-18
Renovering tak	2017-18
Byte hängrännor	2017-18
Infodring ventilationskanaler	2017-18
Byte av mjukfog mellan plåt och tegelfasad entrétak	2017-18
Fogkomplettering i skorstenens södergavel	2017
Nedsågning av rännor mot Strindbergs väg (rötskador)	2018
Ytbehandling balkonger och byte av räcken	2019
Utbyte av slitna låscylindrar på entré- och källardörrar	2019
Målning parkeringslinjer	2019
Utbyte av trasigt stuprör 1B	2020
Målning av tak miljöhus	2021
Byte av dörrar miljöhus	2021
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2021
Målning trappuppgångar	2021
Installation postboxar	2021
Dropplåtar entrétak	2021
Gallring av oxlar, Lundavägen	2022
Kompletterande cementering i trappor	2022
Installation fiber	2023
Montering kontakt för fiber i samtliga hallar	2023
Installation tvättbokningssystem	2023
Montering lövsamlare samtliga stuprör	2023
Utbyte pump dagvattenhantering garage 501 och 104	2023

Följande renoveringar och investeringar kan komma att genomföras i framtiden

- Gallring av oxlar, Lundavägen (regelbundet)
- Målning husgrund
- Målning golv/väggar källare
- Målning räcken

Byte växter trädgård
Byte av dagvattenledningar i gjutjärn runt hus
Byte av ytbeläggning på gångar framför hus (asfalt 15-35 år)
Dränering baksida hus 1 och 5 samt halva framsidan hus 1
Förrådsväggar i metall och rörelsestyrd belysning
Rörelsestyrd ledbelysning källare
Laddningsstationer till bilar
Byte av relinade stammar (10-25 år)
Injustering värmesystem (vart 10e år)
Byte radiatorer (50-100 år)
Montering brandsäkra källardörrar
Utbyte armatur lyktstolpar parkering (befintliga lampor utgådda)
Utbyte av gamla/trasiga porttelefoner
Utbyte av gamla/trasiga pumpar för dagvattenhantering
Relining av liggare

Lägenheter och lokaler

Vid årets slut upplåter föreningen 53 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en har en större lokal på 226 kvm som är ledig för uthyrning där det tidigare bedrivits kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
54	Lägenheter	3306 kvm
21	Lokaler	552kvm
12	Garage	216kvm

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	16	16	4

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning Ludvig & Co

Fastighetsskötsel Självförvaltning/div företag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättstugan: En trasig tvättho i tvättstugan byttes ut. Tre nya tvättvagnar köptes på grund av att hjullagren var uttjänta. Två av tvättmaskinerna flyttades ut på socklarna för att vara anpassade till de nya tvättvagnarna. Ett digitalt tvättbokningssystem, Boka tvättid, installerades och sattes i drift 1 november, vilket möjliggjorde bokning både via dator, app och tavla.

Uppdaterade stadgar: Stämman beslutade 27 februari och 16 mars om uppdaterade stadgar för att stadgarna ska uppfylla gällande lagkrav. Bostadsrätternas mönsterstadgar beslutades.

Problem med råttor: Under sommaren hade föreningen problem med råttor att i kulverten mellan hus 3 och 5 bet av bredbandskabeln vid 3 tillfällen. Telenor skarvade kabeln vid samtliga tillfällen för att få i gång internet så snabbt som möjligt. Anticimex bistod med råttfällor och samtliga råttor avlivades. Styrelsen har tätat lock på golvbrunnar och tätat ingångar till kulvertar för att minska risken för problem med råttor.

Garage: Ett garage som hyrs av utomstående har sagts upp för att bereda plats åt bostadsrättshavare som står i kö till garage.

Fiber: Fiber levererade av Telenor installerades och togs i drift i 2023-04-03. Det äldre befintliga bredbandet via koaxial kabel kopplades ur. Under december förekom störningar i TV-sändningen som upprepade gånger stannade.

Passersystem via IP-telefoni: Telia har meddelat att stora delar av det gamla, fasta telefonnätet kommer att ersättas med fiber eller mobil teknik. Det gamla koptarnätet kommer inte att underhållas. Därför har ett modem installerats som simulerar en telefonlinje via 4G-nätet.

Besiktning av fiber: Telenor har besiktigt föreningens nyinstallerade fiber. Telenor och föreningen har också åtgärdat alla anmärkningar som åligger dem enligt besiktningsprotokoll. I föreningens fall rör det sig om jordkablar i samtliga skåp, märkning av eluttag i skåp och ett eluttag i tvättstugan.

Utbyte plafonder: Två trasiga plafonder har bytts ut en i trappuppgång 3B och en i trappnedgång 5B.

Spolning av stammar: I september spolades lägenhetsstammarna. Åtta bostadsrättshavare lämnade inte tillträde till lägenheterna, vilket orsakade föreningen en extra kostnad för en andra spolning. Vid den andra spolningen lämnade inte tre bostadsrättshavare tillträde, vilket innebär att de får bekosta spolning själva vid eventuellt stopp i avloppet.

Relining av liggare: Vid spolningen av stammarna 12-14 september genomfördes en besiktning på vissa delar av stammarna som visade att liggarna (vågräta stammar), som inte ingick i reliningen som genomfördes 2014, nu är i behov av att relinas. Reliningen kommer att genomföras under 2024.

Service av pumpar: Årlig service av föreningens 10 pumpar för dagvattenhantering servades. Två pumpar fick bytas ut, en i garage 101 och en i garage 501. Databoxen till pumpen i lokal 501 byttes ut på grund av att den bränt sönder.

Lövsamlare: Lövsamlare har monterats på samtliga stuprör för att förhindra att löv ansamlas och orsakar stopp i stuprören.

Rensning av rör: En fuktansamling i ett trapphusförråd i hus 1B har orsakats av att rötter växt in i stuprörets del under mark och orsakat ett stopp. Rören har frästs och röret spolades och rensades.

Kemtvättens skylt: Kemtvättens skylt på husfasaden på hus 5 demonterades under hösten.

Fjärrvärme: I dagsläget har föreningen ett mycket förmånligt treårsavtal med Eon för naturgas. Avtalet går ut vid årsskiftet. Sedan avtalet skrevs har priserna på alla former av uppvärmning höjts avsevärt. Därtill är priserna på naturgas instabila. Exempelvis har gaspriset under en period varit så högt som 3,98 kr per kWh, vilket är 1590 procent mer än vad föreningen betalar i dag för gas.

Styrelsen har undersökt kostnaden för olika typer av värmekällor, exempelvis jordvärme, bergvärme, fjärrvärme och värmepump. Oberoende av vilken värmekälla som väljs kommer kostnaden att öka avsevärt, men den billigaste källan är fjärrvärme. Därför kommer föreningen att anslutas till Staffanstorps fjärrvärmenätverk efter årsskiftet och en fjärrvärmeväxlare kommer att installeras.

Planerad avgiftshöjning: Förenings löpande intäkter måste alltid överstiga de löpande kostnaderna. De ökade kostnaderna för värme och räntor kommer att innebära att en avgiftshöjning behöver genomföras till årsskiftet.

Skyltar för privat mark: Skyltar som tydliggör att föreningens mark är privat har köpts in och satts upp runt fastigheterna.

Försvunna lysrörstuber: En ny lysrörstub försvann i miljöhus 3. En ny lysrörstub sattes ut den 18 oktober. Den nya lysrörstuben försvann också. En ny lysrörstub kostar cirka 1.000 kr, inkl leverans.

Bostadsrättsföreningen har under året avyttrat en styck lägenhet för 1 695 000 kronor som förts till inbetalda medlemsavgifter.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets slut 53 medlemmar. Åtta lägenheter har överlåtit under året. Föreningens sista hyresrätt kommer att säljas under 2024.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 668	3 161	3 271	3 255
Resultat efter finansiella poster	229	-57	432	411
Soliditet (%)	47	44	42	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 063	908	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 125	6 260	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 547	7 714	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	311	240	0	0
Räntekänslighet (%)	7	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	200	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	0	0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 719	3 293	1 105	-1 106	-57	20 954
Ökning av insatskapital	1 695					1 695
Fond för yttre underhåll			103	-103		0
Disposition av föregående års resultat:				-57	57	0
Årets resultat					229	229
Belopp vid årets utgång	19 414	3 293	1 208	-1 266	229	22 879

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 265 668
årets vinst	229 169
	-1 036 499

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond till 0,3% av taxeringsvärde.	102 561
i ny räkning överföres	-1 139 060
	-1 036 499

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 667 525	3 161 330
Övriga intäkter		35 216	423
		3 702 741	3 161 753
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-310 916	-188 392
Fastighetsavgift/skatt	3	-95 296	-84 316
Driftskostnader	3	-1 127 007	-1 127 411
Övriga kostnader	4	-156 168	-167 219
Personalkostnader	5	-175 504	-149 220
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 038 172	-1 034 847
		-2 903 063	-2 751 405
Rörelseresultat		799 678	410 348
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 627	3 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 136	-470 310
		-570 509	-467 270
Resultat efter finansiella poster		229 169	-56 922
Resultat före skatt		229 169	-56 922
Årets resultat		229 169	-56 922

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 182 251	41 217 098
Inventarier, verktyg och installationer	7	190 954	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	52 714	0
		40 425 919	41 217 098
Summa anläggningstillgångar		40 425 919	41 217 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 329	68 196
		97 329	70 946
<i>Kassa och bank</i>		8 329 006	5 877 909
Summa omsättningstillgångar		8 426 335	5 948 855
SUMMA TILLGÅNGAR		48 852 254	47 165 953

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 707 673	21 012 673
Fond för yttre underhåll	9	1 207 434	1 104 873
		23 915 107	22 117 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 265 668	-1 106 185
Årets resultat		229 169	-56 922
		-1 036 499	-1 163 107
Summa eget kapital		22 878 608	20 954 439
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10 11	23 927 163	24 951 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 024 426	550 716
Leverantörsskulder		264 849	105 325
Aktuella skatteskulder		179 612	167 012
Övriga skulder		86 087	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		491 509	436 424
Summa kortfristiga skulder		2 046 483	1 259 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 852 254	47 165 953

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	229 169	-56 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 038 172	1 034 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 267 341	977 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 383	-7 111
Förändring av leverantörsskulder	159 524	-193 714
Förändring av kortfristiga skulder	153 324	212 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 553 806	989 686
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-246 993	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 695 000	1 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 448 007	1 300 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-550 716	-857 327
Årets kassaflöde	2 451 097	1 432 359
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 877 909	4 445 550
Likvida medel vid årets slut	8 329 006	5 877 909

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 384 584	2 834 284
Hyror bostäder	129 927	166 649
Hyror lokaler	97 481	105 245
Hyror garage och parkeringsplatser	55 535	55 152
	3 667 527	3 161 330

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband 250/250, basutbud TV och parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	47 837	45 822
Extern tillsyn o besiktning	6 056	17 018
Bevakningskostnader	3 401	3 206
Gångbanerenhållning	29 250	29 231
Rep. lokal	0	13 055
Rep. gemensam utr/tvättutrustning	39 145	12 210
Reparation o underhåll av fastighet	14 095	0
Rep. gemensam utry. övrigt	18 766	0
Rep. VA/sanitet	127 779	37 172
Rep. el & värme	42 745	43 309
Underhåll av lås	25 368	20 032
Underhåll av gård/trädgård	44 337	70 563
Elkostnad	94 094	123 210
Värmekostnad	515 281	574 452
Vatten & avlopp	112 389	118 485
Soptömning	118 895	122 182
Fastighetsförsäkring	45 191	49 345
Kabel-TV	154 612	57 960
Styrelsearvode som inte är lön	0	13 500
Fastighetsskatt	95 296	84 316
Momsavdrag	-1 319	-7 949
	1 533 218	1 427 119

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	468	0
Förbrukningsmaterial	1 265	7 740
Annonsering	13 188	7 179
Kontorsmateriel	2 891	978
Telekommunikation	8 196	6 841
Postbefordran	1 070	750
Administrationskostnad	1 266	1 172
Revisionsarvoden externa	13 500	13 500
Förvaltningskostnad	100 444	96 279
Konsultarvode	0	13 250
Bankkostnader	5 406	6 628
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	299	550
Föreningsavgifter	6 200	6 200
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 975	6 152
	156 168	167 219

Not 5 Personal

	2023	2022
Löner till styrelsemedlemmar	140 000	120 000
Lagstadgade sociala avgifter	35 504	29 220
	175 504	149 220

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 395 890	23 395 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 395 890	23 395 890
Ingående avskrivningar	-4 941 083	-4 273 509
Årets avskrivningar	-667 574	-667 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 608 657	-4 941 083
Ingående uppskrivningar byggnader	18 363 658	18 363 658
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-2 846 367	-2 479 094
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-367 273	-367 273
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 150 018	15 517 291
Ingående uppskrivningar mark	7 245 000	7 245 000
Utgående uppskrivning mark	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	40 182 251	41 217 098
Taxeringsvärden byggnader	23 187 000	23 187 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	34 187 000	34 187 000

Uppskrivning byggnader 18.363.658 skrivs av med 2% per år.
 Stomme/Grund skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 2.108.689 kr
 Inre ytskikt skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 545.195 kr
 El skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 401.663 kr
 Fasad skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 251.039 kr
 Ventilation skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 351.455 kr
 Styr och övervakning skrivs av med 3 % per år på anskaffningskostnad om 282.909 kr
 Övriga investeringar skrivs av med 4 % per år på anskaffningskostnad om 1.935.362 kr
 Värme och sanitet skrivs av med 2 % per år på anskaffningskostnad om 3.631.362 kr
 Ventilation skrivs av med 5% per år på anskaffningskostnad om 538.750 kr
 Fönster skrivs av med 4% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.037 kr
 Tak skrivs av med 2,5% per år på en anskaffningskostnad om 3.715.038 kr
 Balkonger skrivs av med 2 % per år på en anskaffningskostnad om 1.637.610 kr
 Trapphus skrivs av med 5 % per år på en anskaffningskostnad om 2.074.588 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	194 279	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 279	0
Årets avskrivningar	-3 325	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 325	0
Utgående redovisat värde	190 954	0

Not 8 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående byte av värmeanläggning	52 714	0
	52 714	0

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Årets ingående balans	1 104 873	1 002 312
Årets avsättning enligt stämmobeslut	102 561	102 561
	1 207 434	1 104 873

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 900 000	28 900 000
	28 900 000	28 900 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,44	2027-02-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	4,2	2028-08-10	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek Stibor	4,79	Rörligt	573 710	673 710
Swedbank Hypotek	3,86	2025-08-10	1 977 879	2 028 595
Hypotek	1,36	2026-05-10	8 400 000	8 800 000
			24 951 589	25 502 305
Kortfristig del av långfristig skuld			1 024 426	550 716

BRF Strindbergs Väg
Org.nr 769616-5203

17 (17)

Staffanstorps 2024-03-15

Annika Johansson

Osk Robertsdottir

Toni Müller

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15

Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.04.2024 21:08

SENT BY OWNER:
Ann Johansson · 09.04.2024 13:53

DOCUMENT ID:
HkeyE2iMeC

ENVELOPE ID:
SkFX3iMxR-HkeyE2iMeC

DOCUMENT NAME:
769616-5203 BRF Strindbergs Väg för 20230101-20231231.pdf
18 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Johansson aj66@LIVE.SE	Signed	13.04.2024 08:49	Email	IP: 213.112.163.214
	Authenticated	13.04.2024 08:49	Low	IP: 213.112.163.214
2. Toni Müller tonim53mail@gmail.com	Signed	13.04.2024 11:29	Email	IP: 213.112.160.85
	Authenticated	13.04.2024 11:28	Low	IP: 213.112.160.85
3. Osk Robertsdottir osk.roberts@yahoo.com	Signed	13.04.2024 15:09	Email	IP: 94.191.137.21
	Authenticated	13.04.2024 15:06	Low	IP: 94.191.137.21
4. Pär-Anders Nilsson par-anders.nilsson@outlook.com	Signed	13.04.2024 21:08	Email	IP: 78.68.34.134
	Authenticated	13.04.2024 21:03	Low	IP: 78.68.34.134

* 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

Till föreningsstämman i BRF Strindbergs Väg

Org.nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Strindbergs Väg 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av den elektroniska signeringen.

Pär-Anders Nilsson
Godkänd revisor Far



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.04.2024 15:49

SENT BY OWNER:
Ann Johansson · 15.04.2024 15:33

DOCUMENT ID:
SkZRhsclR

ENVELOPE ID:
SkI5a2icgR-SkZRhsclR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Strindbergs Väg.pdf
3 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pär-Anders Nilsson par-anders.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	15.04.2024 15:49 15.04.2024 15:48	Email Low	IP: 90.230.235.22 IP: 90.230.235.22

* 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