



Årsredovisning 2023



Brf Stråhattsfabriken

Org nr 769623-0197

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stråhattsfabriken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 september 2018.

Föreningens fastighet

Oscar Properties totalrenoverade fastigheten år 2011 till 2012 och omvandlade lokalerna från kontor till 39 bostadslägenheter. Sommaren 2012 var bygget klart och medlemmarna flyttade in. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Ytterligare beskrivning av föreningen och fastigheten finns på föreningens hemsida www.strahattsfabriken.se.

Föreningens fastighet består av 3 huskroppar med totalt 39 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 4 011 kvm och lokalytan 936 kvm. Föreningen disponerar 22 bilplatser och 3 mc-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1,5 rum och kök
5 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök
1 st	7 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är i gott skick. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som ligger till grund för avsättningen av medel till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen går att ladda ner från föreningens hemsida.

Servitut

Fastigheten omfattas av ett antal inskrivna avtalsservitut såväl till förmån som till last för fastigheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Då fastigheten fått nytt värdeår 2012 kommer föreningen, med nuvarande regler, att vara befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2027.

Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 282 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 143 400 000 kr och markvärde 139 400 000 kr. Värdeår är 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Stoft Fastighetsteknik AB, samt om fastighetsskötsel med BeWe Fastighetsservice AB.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är uppdelade på sju lån varav sex med fast ränta och ett mindre lån med rörlig ränta. Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 8.

Föreningens avtal med den externa lokalhyresgästen gäller t.o.m. 2030.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 1 550 000 kr för 2023.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Lindqvist, ordförande
	Björn Gustafsson, kassör
	Anders Palmgren
	Adam Bogefors
	Jörgen Ramprecht
	Lotta Bäck

Suppleant	Marie Larsson
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter ingår ansvarsförsäkring i fastighetsförsäkringen.

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Revisor

Per Artvin
242 Revision

Valberedning

Anders Appell Sammankallande
Helena Liljedahl
John Mellkvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året förlängdes hyresavtalet med den externa hyresgästen till och med utgången av 2030.

Avgifterna höjdes med 10% 2023-07-01 samt med 10% 2024-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 65 medlemmar. Under året har 1 medlem tillträtt samt 0 medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 549	6 169	6 011	6 004	5 980
Resultat efter finansiella poster	685	114	-336	984	282
Soliditet (%)	75,05	75,08	75,12	75,04	74,75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	661	630	630	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 486	15 486	15 486	15 576	15 756
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	21 416	21 416	21 416	21 541	21 790
Sparande per kvm (kr/kvm)	328	372	293	376	323
Räntekänslighet (%)	32,00	34,00	34,00	34,20	34,59
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	178	169	147	153
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39,76	37,70	42,00	42,10	42,25

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Se även lånespec i not 8.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 050 000	3 507 081	-4 557 873	114 164	266 113 372
Disposition av föregående års resultat:		150 464	-36 300	-114 164	0
Årets resultat				685 356	685 356
Belopp vid årets utgång	267 050 000	3 657 545	-4 594 173	685 356	266 798 728

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 594 174
årets vinst	685 356
	-3 908 818

behandlas så att	
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-29 760
reservering fond för yttre underhåll	1 550 000
i ny räkning överföres	-5 429 058
	-3 908 818

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 549 100	6 168 787
Övriga rörelseintäkter		123 783	537 426
Summa rörelseintäkter		6 672 883	6 706 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 265 372	-3 041 908
Övriga externa kostnader	4	-585 797	-519 817
Avskrivningar		-1 101 813	-1 101 813
Summa rörelsekostnader		-3 952 982	-4 663 538
Rörelseresultat		2 719 901	2 042 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 637	1 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 116 182	-1 929 753
Summa finansiella poster		-2 034 545	-1 928 511
Resultat efter finansiella poster		685 356	114 164
Årets resultat		685 356	114 164

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	348 529 976	349 631 789
Summa materiella anläggningstillgångar		348 529 976	349 631 789
Summa anläggningstillgångar		348 529 976	349 631 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		137 570	45 024
Övriga fordringar	6	2 398 099	4 444 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 502	59 430
Summa kortfristiga fordringar		2 629 171	4 549 279
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 314 382	236 213
Summa kassa och bank		4 314 382	236 213
Summa omsättningstillgångar		6 943 553	4 785 492
SUMMA TILLGÅNGAR		355 473 529	354 417 281

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 050 000	267 050 000
Fond för yttre underhåll		3 657 545	3 507 081
Summa bundet eget kapital		270 707 545	270 557 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 594 174	-4 557 874
Årets resultat		685 356	114 164
Summa fritt eget kapital		-3 908 818	-4 443 710
Summa eget kapital		266 798 727	266 113 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	57 400 000	59 700 000
Summa långfristiga skulder		57 400 000	59 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 500 000	26 200 000
Förskott från kunder		600	600
Leverantörsskulder		221 553	320 764
Skatteskulder		716 000	648 000
Övriga skulder		145 106	180 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 691 543	1 253 710
Summa kortfristiga skulder		31 274 802	28 603 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		355 473 529	354 417 281

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	685 356	114 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 101 813	1 101 813
Förändring skatteskuld/fordran	68 000	68 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 855 169	1 283 977

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-97 731	20 108
Förändring av kortfristiga fordringar	435 315	-577 529
Förändring av leverantörsskulder	-99 211	66 674
Förändring av kortfristiga skulder	2 707 287	23 761 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 800 829	24 554 991

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-2 300 000	-23 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 300 000	-23 700 000

Årets kassaflöde	2 500 829	854 991
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 818 556	2 963 565
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 319 385	3 818 556

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 652 968	2 526 646
Hyror lokaler	2 816 928	2 544 080
P-plats och garage	690 000	690 000
Debiterad fastighetsskatt	358 000	358 000
Övrigt	1	12 648
Elavgifter	31 203	37 414
	6 549 100	6 168 788

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	42 025	37 197
Städkostnader	87 416	72 150
Hyra av entrémattor	18 972	14 266
Snöröjning/sandning	47 944	8 279
Serviceavtal	13 247	14 360
Hisskostnader	33 836	25 355
Portar	1 679	3 223
Besiktningsskostnader	22 897	67 819
Reparationer	281 653	449 977
Hissreparationer	68 701	80 542
Reparation garage (läckage)	0	18 086
Planerat underhåll	29 760	849 536
Fastighetsel	110 110	177 172
Uppvärmning	835 897	714 163
Vatten och avlopp	174 259	95 786
Avfallshantering	246 485	179 051
Försäkringskostnader	56 980	50 670
Kabel-tv	48 636	47 018
Bredband	104 176	105 794
Förbrukningsinventarier	30 579	0
Förbrukningsmaterial	6 843	31 467
Systematiskt brandskyddsarbete	3 277	0
	2 265 372	3 041 911

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	358 000	358 000
Telefoni	519	670
Hemsida	2 605	3 567
Porto	3 096	3 246
Föreningsgemensamma kostnader	12 000	4 500
Revisionsarvode	22 006	21 164
Ekonomisk förvaltning	52 176	49 423
Bankkostnader	2 510	1 721
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 480
Teknisk förvaltning	70 900	62 984
Juridisk konsultation	30 217	0
Övriga poster	26 209	9 062
	585 798	519 817

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Ingående avskrivningar	-11 569 036	-10 467 223
Årets avskrivningar	-1 101 813	-1 101 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 670 849	-11 569 036
Redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde	348 529 976	349 631 789
Taxeringsvärden byggnader	143 400 000	143 400 000
Taxeringsvärden mark	139 400 000	139 400 000
	282 800 000	282 800 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	393 097	319 148
Avräkningskonto förvaltare	2 005 002	3 582 342
Övrigt	0	543 335
	2 398 099	4 444 825

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	19 857	17 267
Ekonomisk förvaltning	13 957	12 656
Medlemsavgift	5 560	5 560
Bredband	12 734	12 734
Serviceavgift hiss	8 464	8 139
Fastighetsservice	6 464	3 075
Upplupna ränteintäkter SBAB	26 466	0
	93 502	59 431

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,520	2027-05-25	17 200 000	17 200 000
Swedbank	2,391	2025-03-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank	3,940	2024-03-25	16 000 000	23 700 000
Swedbank	0,990	2026-05-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,690	2024-05-24	10 000 000	10 000 000
Swedbank	4,537	2024-02-28	2 500 000	2 500 000
Swedbank	3,660	2025-03-25	7 700 000	0
			85 900 000	85 900 000
Kortfristig del av lån			28 500 000	26 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 28 500 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	298 668	150 246
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	12 412	21 265
Fjärrvärme	263 695	89 994
Avfallskostnader	33 127	6 499
Reparationer	50 616	30 381
Städning	6 013	6 012
Takskottning	11 905	0
Vatten och avlopp	23 063	0
Juridisk konsultation	30 217	0
Förutbetalda avgifter och hyror	941 827	929 313
	1 691 543	1 253 710

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bo Lindqvist
Ordförande

Björn Gustafsson

Anders Palmgren

Adam Bogefors

Jörgen Ramprecht

Lotta Bäck

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

Per Artvin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Lotta Bäck
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-28 14:32:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1b4347ffbeb349639ab2456464f9fe01

Underskrift 2

Namn: Anders Palmgren
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-28 14:58:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: 30d22cf1f4fb4209a016f33e5bd2e446

Underskrift 3

Namn: Bo Lindqvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-28 16:29:51 GMT+01:00
Transaktions-ID: f59a9c0e1b47472481560a58315f37bc

Underskrift 4

Namn: Björn Gustafsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-02 08:08:55 GMT+02:00
Transaktions-ID: e1d050844d3940488f7e86038b8e7bec

Underskrift 5

Namn: Adam Bogefors
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-02 08:58:13 GMT+02:00
Transaktions-ID: d549c7d57def4116a7dfc771cbedfd17

Underskrift 6

Namn: Jörgen Ramprecht
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-02 14:32:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: b6c5443600aa43e0b824a43e5b7adc25

Underskrift 7

Namn: Per Artvin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-07 21:08:33 GMT+02:00
Transaktions-ID: bfd321d6dbe04dae82d3a2198295274e