



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Strigeln 34



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Strigel'n 34 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0593 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Kvarngärdesgatan 2 A-C:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|--------------|----------------------|
| Strigel'n 34 | 1957-05-16 | 1957 |

Totalt 1 objekt

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

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 25 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2487 |
| 1 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 160 |
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 45 |
| 12 | garageplatser | 0 |
| 4 | p-platser | 0 |
| Totalt 44 objekt | | 2692 |

Föreningens lägenheter fördelas på:

| | |
|-------|---------------|
| 1 st | 1 rum och kök |
| 1 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |
| 5 st | 4 rum och kök |
| 10 st | 5 rum och kök |
| 1 st | 6 rum och kök |



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------------|-----------------|------------|
| Lennart Bogg | Ordförande | 2023-05-22 |
| Jan Rolfson Källström | Ledamot | 2023-05-22 |
| Marianne Björklund | Sekreterare | 2023-05-22 |
| Peter Englund | Vice ordförande | 2023-05-22 |
| Tony Adolphi | Ledamot | 2023-05-22 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Björklund, Tony Adolphi och Jan Rolfson Källström. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Lennart Bogg och Peter Englund.

Revisorer har varit: Magnus Nordén på Norden Revision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Håkan Forselius (sammanställande) och Birgitta Nilsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 27 medlemmar varav 18 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-27.

Styrelsen har under hösten inlett arbete med en ny underhållsplan i samarbete med ÄC Konsult och Fastitia AB. Den gamla underhållsplanen var baserad på en besiktning av fastigheten som gjordes 2007. Besiktning av fastigheten för att fastställa underhållsbehov har gjorts under oktober månad.

Fastigheten har sanerats från råttor i soprum, källare och kryppgrund i samarbete med Anticimex. Anticimex har undersökt kryppgrund och rödragningar för att identifiera öppningar och sprickor där råttor kan ta sig in. Dessa har sedan tätats.

Rensning av det gamla pannrummet på bråte och skräp har genomförts. Den gamla stenmangeln och oanvända piskställningar har tagits bort för att skapa utrymme som kan nyttjas t ex för förråd.

Styrelsen har i samarbete med Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) undersökt hur sophantering kan förbättras med syfte att uppfylla kommunens krav och samtidigt förbättra inomhusmiljö och sänka kostnader.

Föreningen har under de senaste åren löpande haft mer än en miljon kronor stående på räntelöst avräkningskonto hos HSB. Under sommaren har 800 tkr flyttats till räntebärande placering hos Handelsbanken.

Styrelsen har sökt och beviljats bygglov för ändring användning av lokal i 2B om 56 kvm, från läkarmottagning till bostad. Bostadsrätten har lagts ut till försäljning.

Flera lån har lagts om under året, vilket, som en följd av Riksbankens höjningar av diskontot, resulterar i högre räntekostnader framöver. EEM har beslutat att höja fjärrvärmeavgifter med ca 15%. Trots de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att inte höja avgifter för det kommande året eftersom ett arbete har inletts med att se över kostnader och eftersom den finansiella positionen är fortsatt god.

Ett arbete med att identifiera och se över avtal har inletts som bl a medfört att vissa avtal reviderats och några avslutats.

Den nya styrelsen tog över en tvist med en tidigare hyresgäst, som har krävt föreningen på kostnaden för el under en tioårsperiod. Tvisten behandlades i Hyres- och Arrendenämnden under sommaren. Styrelsen har nekat till att betala. Hyresgästen har därefter vänt sig till Allmänna Reklamationsnämnden där avgörande ännu inte publicerats. Styrelsen har också hanterat en andrahandsupplåtelse som saknade formellt medgivande.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 1999 | Stambyte |
| 1999 | Renovering badrum |
| 2006 | Stadsnät |
| 2007 | Byte fönster o fönsterdörrar |
| 2007 | Säkerhetsdörrar |
| 2007 | Hissrenovering |
| 2007 | Fastighetsnät |
| 2012 | Takrenovering |
| 2014 | Renovering av balkongerna |
| 2014 | Nytt betongglas trapphus |
| 2014 | Målning fasad låghus |
| 2016 | Belysning i garage |
| 2017 | Byte av källardörrar |
| 2018 | Byte av elementtermostater |
| 2018 | Byte av reglersystem pannrum |
| 2019 | Tätskikt garagetak |
| 2019 | Nytt passagesystem |
| 2022 | Stamspolning |
| 2022 | OVK |
| 2023 | Sanering kryppgrund och rör, rensning av pannrum och källare |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör | Avtalstyp |
|---------------------|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| Kone AB | Hiss service |
| SSG Facility | Städning inne och ute |
| EEM | Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning |
| Bild At Se AB/Sappa | Stadsnät, kabel-tv |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Elfast | Snöhantering vid garageuppfart och utanför portar |
| Kiwa | Hissbesiktning |
| Handelsbanken | Finansiering |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Underhållsplanen kommer styra arbetet (planering pågår)

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2024 | Ny plats för sophantering iordningställs. Åtgärda lutning av mark mot huset. Målning trapphus 2A. |
| 2025 | Åtgärder för minskade värmekostnader. Byte av cirkulationspump. |
| 2026 | Tvättstuga renovering av lokal och iordningsställande av kontor för uthyrning. |
| 2027 | Byte rörledningar grunden till kommunal anslutning. |
| 2028 | Målning styrelserum |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | *2020 | *2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 58 | 103 | 129 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 017 | 2 073 | 2 140 | 1 996 | 2 053 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 096 | 2 296 | 2 370 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 150 | 142 | 139 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 425 | 413 | 413 | 413 | 413 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 91 | 90 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 471 | 411 | 413 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 262 | 1 222 | 1 228 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -64 | 61 | 175 | 225 | -148 |
| Soliditet, % | 16 | 17 | 16 | 14 | 11 |

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 275 620 | 0 | 0 | 275 620 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 276 630 | 0 | 38 250 | 314 880 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 552 250 | 0 | 38 250 | 590 500 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 507 344 | 61 349 | -38 250 | 530 444 |
| Årets resultat, kr | 61 349 | -61 349 | -64 231 | -64 231 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 568 693 | 0 | -102 481 | 466 213 |
| S:a eget kapital, kr | 1 120 943 | 0 | -64 231 | 1 056 713 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 750 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 530 444 |
| Årets resultat, kr | -64 231 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 466 213 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -82 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 48 750 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 432 963 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 262 198 | 1 222 083 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 831 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 267 029 | 1 222 083 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -873 492 | -762 136 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -83 180 | -75 067 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -48 750 | -43 750 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -43 645 | -43 527 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -171 613 | -171 612 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 220 680 | -1 096 092 |
| Rörelseresultat | | 46 349 | 125 991 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 528 | 3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -124 108 | -64 645 |
| Summa finansiella poster | | -110 580 | -64 642 |
| Resultat efter finansiella poster | | -64 231 | 61 349 |
| Årets resultat | | -64 231 | 61 349 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 5 824 308 | 5 995 921 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 39 131 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 863 439 | 5 995 921 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 863 439 | 5 995 921 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 33 | 3 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 316 281 | 1 153 716 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 50 796 | 46 979 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 367 110 | 1 200 698 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 10 | 817 994 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 817 994 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 185 104 | 1 200 698 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 7 048 543 | 7 196 619 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 275 620 | 275 620 |
| Reservfond | | 106 000 | 106 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 314 880 | 276 630 |
| Summa bundet eget kapital | | 696 500 | 658 250 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 530 444 | 507 344 |
| Årets resultat | | -64 231 | 61 349 |
| Summa fritt eget kapital | | 466 213 | 568 693 |
| Summa eget kapital | | 1 162 713 | 1 226 943 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 2 562 080 | 2 630 080 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 562 080 | 2 630 080 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13 | 2 867 422 | 2 951 671 |
| Leverantörsskulder | | 146 888 | 106 598 |
| Aktuella skatteskulder | | 3 834 | 2 154 |
| Övriga skulder | 14 | 39 679 | 56 816 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 265 927 | 222 356 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 323 750 | 3 339 595 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 048 543 | 7 196 618 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -64 231 | 61 349 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 171 613 | 171 612 |
| Resultat efter finansiella poster | | 107 382 | 232 961 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -3 847 | -5 970 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 40 290 | 862 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 28 115 | 24 625 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 171 940 | 252 478 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -39 131 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -39 131 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut | | -152 249 | -180 332 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -152 249 | -180 332 |
| Årets kassaflöde | | -19 440 | 72 146 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 153 716 | 1 081 568 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 134 276 | 1 153 714 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,85 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Årsavgifter | 1 140 084 | 1 106 892 |
| Hyror | 137 526 | 111 588 |
| Hyresbortfall | -18 417 | 0 |
| Övriga intäkter | 7 835 | 3 604 |
| Summa nettoomsättning | 1 267 028 | 1 222 084 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Löpande underhåll | 147 322 | 91 771 |
| Elavgifter | 31 071 | 32 513 |
| Uppvärmningsavgifter | 302 319 | 280 606 |
| Vatten och avlopp | 69 578 | 69 276 |
| Sophämtning | 46 038 | 49 124 |
| Försäkringar | 34 792 | 32 520 |
| Kabel-TV/bredband | 52 262 | 45 053 |
| Fastighetsskötsel | 139 596 | 113 887 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 49 066 | 47 386 |
| Övriga kostnader | 1 448 | 0 |
| Summa driftskostnader | 873 492 | 762 136 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Revisionsarvoden | 15 125 | 13 125 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 51 972 | 49 296 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 7 500 | 3 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 800 | 800 |
| Möteskostnader | 0 | 240 |
| Överlåtelseavgift | 2 520 | 1 208 |
| Pantförskrivningsavgift | 482 | 2 386 |
| Representation, avdragsgill | 500 | 0 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 4 280 | 4 964 |
| Inkassokostnader | 0 | 48 |
| Summa övriga externa kostnader | 83 179 | 75 067 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Underhåll enligt plan | 48 750 | 43 750 |
| Summa underhåll enligt plan | 48 750 | 43 750 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Arvode styrelse | 36 300 | 36 300 |
| Övriga arvoden | 1 400 | 1 400 |
| Sociala avgifter | 5 945 | 5 827 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 43 645 | 43 527 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 9 289 395 | 9 289 395 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 325 000 | 325 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 614 395 | 9 614 395 |
| Ingående avskrivningar | -3 618 476 | -3 446 864 |
| Årets avskrivningar | -171 613 | -171 612 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 790 089 | -3 618 476 |
| Utgående redovisat värde | 5 824 306 | 5 995 919 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 19 200 000 | 19 200 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 901 000 | 901 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 9 600 000 | 9 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 192 000 | 192 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 29 893 000 | 29 893 000 |

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Strigel'n 34

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Årets investeringar | 39 131 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 39 131 | 0 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 335 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 461 | 46 979 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 796 | 46 979 |

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------|
| Övriga placeringar | 817 994 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | 817 994 | 0 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 1,06 | 2029-09-30 | 1 733 580 | 1 779 580 |
| Stadshypotek AB | 3,60 | 2025-06-30 | 896 500 | 918 500 |
| Stadshypotek AB | 5,15 | 2024-01-02 | 1 704 285 | 1 762 035 |
| Stadshypotek AB | 5,15 | 2024-01-02 | 541 137 | 549 636 |
| Stadshypotek AB | 5,15 | 2024-01-02 | 554 000 | 572 000 |
| | | | 5 429 502 | 5 581 751 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -2 687 090 | -2 771 339 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -180 332 | -180 332 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 2 562 080 | 2 630 080 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

| | |
|---|-----------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 721 328 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 4 527 842 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 7 252 580 | 7 252 580 |
| Summa ställda säkerheter | 7 252 580 | 7 252 580 |

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 2 867 422 | 2 951 671 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2 867 422 | 2 951 671 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 0 | 11 310 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 0 | 5 827 |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond | 39 679 | 39 679 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 39 679 | 56 816 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 41 108 | 5 511 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 103 678 | 91 611 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 121 142 | 120 370 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 4 863 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 265 928 | 222 355 |

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Bostadsrättsföreningen Strigel'n 34 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Lennart Bogg

Peter Englund

Marianne Björklund

Tony Adolphi

Jan Rolfson Källström

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Magnus Nordén
Auktoriserad revisor
Norden Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strigel'n 34, org.nr 718000-0593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strigel'n 34 för år 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Norden Revision AB

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 Strigelh 34 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Eskilstuna

Magnus Nordén

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Strigel'n 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART BOGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 10:53:33



TONY ADOLPHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:07:59



PETER ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:37:57



JAN ROLFSON KÄLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:00:32



MARIANNE BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:32:38



MAGNUS NORDÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:20:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Strigel'n 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS NORDÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:23:58



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.