



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strömma 24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Värmdö Strömma 1:208 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:314 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:315 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:316 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:317 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:319 | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:39  | 2017    | Värmdö |
| Värmdö Strömma 1:81  | 2017    | Värmdö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 861 kvm. Byggnadernas totalyta är 2861 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Maria Brickstad               | Ordförande                          |
| Cecilia Catarina M Uhrenfeldt | Styrelseledamot                     |
| Ulf Mattias Ribbing           | Styrelseledamot                     |
| Marcin Prokop                 | Styrelseledamot (avgått under året) |
| Marcus Lindstedt              | Styrelseledamot (avgått under året) |
| Erik Staaf                    | Suppleant                           |

### Valberedning

Stefan Larsson  
Lisa Garner

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelsemedlemmar tillsammans

### Revisorer

Lars Mikael Karlsson    Revisor    EKTA REVISION AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

### Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| IMD                   | Infometric AB                   |
| Revision              | EKTA Revision AB                |
| Snöröjning            | M.O.C Landscape/trädgård AB     |
| V/A, Avfallshantering | Värmdö kommun                   |
| Vägunderhåll          | Kentas Last & Schakt AB         |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västerängs Samfällighetsförening, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar mark, väg, el och avlopp.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Arbetet med att åtgärda skadorna efter de vattenläckor som inträffade 2023 har fortsatt under året och är ännu inte avslutat på en av fastigheterna. Arbetet har dock fortlöpt utan någon ekonomisk belastning för föreningen, då man avkrävt detta från ansvarig entreprenör. Föreningen har dock inte erhållit någon ersättning för de betydande utgifter som lades ut för att utreda vattenskadorna på de övriga fastigheter som blev åtgärdade under 2023 / 2024. Trots upprepade försök att driva in dessa medel under året har ingen framgång uppnåtts.

En vägskada orsakad av skyfall sommaren 2024 medförde oförutsedda reparationskostnader. Under hösten föll träd på föreningens mark vid stormigt väder. Styrelsen beslutade att avverka även ytterligare skadade träd i samband med röjningen.

I februari 2024 tar styrelsen ett lån för att täcka föreningens likviditetsbehov, samtidigt som medlemsavgiften höjs med 15 %. Avgiften till vägföreningen höjs också avsevärt under året, vilket ytterligare belastar föreningens ekonomi.

### Övriga uppgifter

En helt ny styrelse tillträdde i september 2024. Under hösten har styrelsen arbetat intensivt med att få framfart och slutföra reparation av den vattenskadade fastigheten, samt att driva in ersättning för de utgifter föreningen ej fått återbetalat. Styrelsen har också arbetat aktivt med att sätta sig in i föreningens ekonomi och underhållsplan.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 101 335  | 1 556 075  | 1 352 729  | 1 376 250  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 229 646 | -1 260 308 | -802 551   | -776 249   |
| Soliditet (%)                                      | 77         | 77         | 77         | 77         |
| Yttre fond                                         | 596 930    | 489 903    | 406 698    | 299 671    |
| Taxeringsvärde                                     | 87 230 000 | 53 471 000 | 53 471 000 | 53 471 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 577        | 541        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 78,6       | 96,3       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 131     | 12 022     | 12 080     | 12 252     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 131     | 12 022     | 12 080     | 12 252     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -66        | -90        | 78         | 77         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 3          | 2          | 0          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 66         | 44         | 53         | 76         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 70         | 47         | 53         | 76         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,43       | 2,95       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 21,01      | 22,23      | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 91 592 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Resultatet belastat med kostnader för vattenskada som tredje part ska betala. Övriga kostnader för trädfällning och hantering av vägar har belastat resultatet. Höga räntekostnader påverkar fortsatt resultatet kraftigt.

En åtgärd för att öka föreningens intäkter är höjning av medlemsavgift med 15 % per den 1 april 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 122 550 000        | -                                            | -                               | 122 550 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 17                 | -                                            | -                               | 17                 |
| Fond, yttre<br>underhåll | 489 903            | -                                            | 107 027                         | 596 930            |
| Balanserat resultat      | -2 089 459         | -1 260 308                                   | -107 027                        | -3 456 794         |
| Årets resultat           | -1 260 308         | 1 260 308                                    | -1 229 646                      | -1 229 646         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>119 690 153</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 229 646</b>               | <b>118 460 507</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 349 767        |
| Årets resultat                                                     | -1 229 646        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -107 027          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 686 440</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 40 450            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 645 990</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 101 335         | 1 556 075         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 50 400            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 101 335</b>  | <b>1 606 475</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -665 591          | -690 200          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -441 189          | -167 865          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -39 424           | 6 571             |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 001 628        | -1 001 628        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 147 832</b> | <b>-1 853 122</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-46 497</b>    | <b>-246 647</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 465             | 1 873             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 186 615        | -1 015 534        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 183 150</b> | <b>-1 013 661</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 229 646</b> | <b>-1 260 308</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 229 646</b> | <b>-1 260 308</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not        | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |            |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |            |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 16, 18 | 153 150 263 | 154 142 711 |
| Markanläggningar                             | 13         | 105 496     | 114 676     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 153 255 758 | 154 257 386 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |            | 153 255 758 | 154 257 386 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |            |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |            |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |            | 21 840      | 30 580      |
| Övriga fordringar                            | 14         | 274 165     | 246 125     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 116 547     | 0           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 412 552     | 276 705     |
| Kassa och bank                               |            |             |             |
| Kassa och bank                               |            | 219         | 0           |
| Summa kassa och bank                         |            | 219         | 0           |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |            | 412 771     | 276 705     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |            | 153 668 529 | 154 534 091 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 122 550 017        | 122 550 017        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 596 930            | 489 903            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>123 146 947</b> | <b>123 039 920</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 456 794         | -2 089 459         |
| Årets resultat                               |            | -1 229 646         | -1 260 308         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 686 440</b>  | <b>-3 349 767</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>118 460 507</b> | <b>119 690 153</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 16, 18 | 11 011 023         | 22 818 453         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 011 023</b>  | <b>22 818 453</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 16, 18 | 23 696 268         | 11 577 513         |
| Leverantörsskulder                           |            | 164 573            | 126 100            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 6 140              | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 330 018            | 321 871            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>24 196 999</b>  | <b>12 025 485</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>153 668 529</b> | <b>154 534 091</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-46 497</b>  | <b>-246 647</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 001 628       | 1 001 628       |
|                                                                                 | <b>955 131</b>  | <b>754 981</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 465           | 1 873           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 223 280      | -922 753        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-264 683</b> | <b>-165 899</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 4 202           | -141 545        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 89 425          | -404 100        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-171 057</b> | <b>-711 543</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 634 916         | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -323 591        | -163 900        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>311 325</b>  | <b>-163 900</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>140 268</b>  | <b>-875 443</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>119 961</b>  | <b>995 404</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>260 229</b>  | <b>119 961</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strömma 24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                  |        |
|------------------|--------|
| Markanläggningar | 6,67 % |
| Byggnad          | 1 %    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 560 513        | 1 456 680        |
| Samfällighetsavgift, ej moms      | 110 520          | 0                |
| Avgiftsreduktion självförvaltning | 0                | -1 800           |
| Kallvatten, moms                  | 91 592           | 90 498           |
| Dröjsmålsränta                    | 103              | 0                |
| Pantsättningsavgift               | 5 730            | 4 683            |
| Överlåtelseavgift                 | 8 598            | 3 939            |
| Administrativ avgift              | 294              | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader       | 321 143          | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 2 841            | 2 074            |
| Öres- och kronutjämning           | 1                | 1                |
| <b>Summa</b>                      | <b>2 101 335</b> | <b>1 556 075</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | 50 400        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>50 400</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 45 000         | 0             |
| Besiktningar                        | 4 605          | 0             |
| Gårdkostnader                       | 0              | 6 206         |
| Snöröjning/sandning                 | 73 550         | 31 115        |
| Serviceavtal                        | 7 961          | 7 723         |
| Förbrukningsmaterial                | 144            | 0             |
| <b>Summa</b>                        | <b>131 260</b> | <b>45 044</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                | 4 869         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter      | 0             | 27 504         |
| Trapphus/port/entr          | 23 235        | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 29 726        | 2 320          |
| Övriga gemensamma utrymmen  | 0             | 9 038          |
| Mark/gård/utemiljö          | -51 975       | 103 950        |
| Vattenskada                 | 75 321        | 216 516        |
| Skador/klotter/skadegörelse | 4 363         | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>85 539</b> | <b>359 328</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 40 450        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>40 450</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 9 480          | 6 803          |
| Vatten                  | 189 882        | 126 795        |
| Sophämtning/renhållning | 58 651         | 61 658         |
| <b>Summa</b>            | <b>258 013</b> | <b>195 256</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 39 809         | 36 522        |
| Markhyra/väavgift/avgälder | 110 520        | 7 650         |
| Samfällighetsavgifter      | 0              | 46 400        |
| <b>Summa</b>               | <b>150 329</b> | <b>90 572</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 107          | 1 646          |
| Tele- och datakommunikation     | 5 819          | 4 886          |
| Inkassokostnader                | 2 601          | 0              |
| Befarade förluster              | 321 143        | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 21 475         | 22 913         |
| Fritids och trivselkostnader    | 862            | 899            |
| Föreningskostnader              | 488            | 701            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 55 152         | 52 908         |
| Överlåtelsekostnad              | 14 041         | 5 514          |
| Pantsättningskostnad            | 9 461          | 6 304          |
| Administration                  | 5 936          | 7 649          |
| Konsultkostnader                | 3 104          | 58 536         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 4 780          |
| Övriga externa kostnader        | 0              | 1 130          |
| <b>Summa</b>                    | <b>441 189</b> | <b>167 865</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 30 000        | -5 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 9 424         | -1 571        |
| <b>Summa</b>        | <b>39 424</b> | <b>-6 571</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 185 859        | 1 015 492        |
| Dröjsmålsränta               | 756              | 42               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 186 615</b> | <b>1 015 534</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 158 112 500        | 158 112 500        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>158 112 500</b> | <b>158 112 500</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 969 789         | -2 977 341         |
| Årets avskrivning                             | -992 448           | -992 448           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 962 237</b>  | <b>-3 969 789</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>153 150 263</b> | <b>154 142 711</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>58 867 800</i>  | <i>58 867 800</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 62 512 000         | 43 906 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 24 718 000         | 9 565 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>87 230 000</b>  | <b>53 471 000</b>  |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 137 625        | 137 625        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>137 625</b> | <b>137 625</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -22 949        | -13 769        |
| Årets avskrivning                             | -9 180         | -9 180         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-32 129</b> | <b>-22 949</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>105 496</b> | <b>114 676</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 12 880         | 1 171          |
| Momsavräkning                  | 1 275          | 11 503         |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 113 490        |
| Transaktionskonto              | 256 968        | 118 102        |
| Borgo räntekonto               | 3 042          | 1 858          |
| <b>Summa</b>                   | <b>274 165</b> | <b>246 125</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 6 027          | 0          |
| Upplupna intäkter      | 110 520        | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>116 547</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-02-28               | 1,45 %                  | 11 743 515          | 11 804 235          |
| SEB                   | 2026-01-28               | 3,71 %                  | 11 070 063          | 11 133 978          |
| SEB                   | 2025-02-28               | 4,44 %                  | 11 398 713          | 11 457 753          |
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,22 %                  | 495 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>34 707 291</b>   | <b>34 395 966</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 23 696 268          | 11 577 513          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 813 291 kr.

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

#### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 79 186         | 79 000         |
| Uppl kostn el                    | 805            | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 63 032         | 99 697         |
| Uppl kostnad arvoden             | 40 000         | 20 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 568         | 6 284          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 134 427        | 116 890        |
| <b>Summa</b>                     | <b>330 018</b> | <b>321 871</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

80 700 000

2023-12-31

80 700 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 fattar styrelsen flera beslut för att stärka föreningens ekonomiska situation och kortsiktiga likviditet. Medlemsavgiften för 2025 höjs med 15 %. För att förbättra likviditeten beviljas föreningen amorteringsfrihet för sina lån under 2025. Styrelsen beslutar även att höja den årliga kostnaden som belastar medlemmarna för att täcka de ökade kostnaderna från vägföreningen. En omförhandling av lån som löper ut i början av 2025 initieras.

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Cecilia Catarina M Uhrenfeldt  
Styrelseledamot

---

Maria Brickstad  
Ordförande

---

Ulf Mattias Ribbing  
Styrelseledamot

---

Marcin Prokop  
Styrelseledamot

---

Marcus Lindstedt  
Styrelseledamot, Erik Staaf (suppleant) signerar i  
Marcus Lindstedts ställe

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

---

Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 17:19

DOCUMENT ID:

BJVjx\_mYklg

ENVELOPE ID:

BJWie\_mt1gx-BJVjx\_mYklg

DOCUMENT NAME:

Brf Strömma 24, 769633-8552 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Cecilia Catarina M Uhrenfeldt<br>cecilia@uhrenfeldt.se | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 17:23<br>25.04.2025 17:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.171.195  |
| 2. MARIA BRICKSTAD<br>maria.brickstad@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 17:26<br>25.04.2025 17:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.72.7     |
| 3. MARCIN PROKOP<br>marcin.prokop@skanska.se              | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 17:31<br>25.04.2025 17:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.75.184   |
| 4. Ulf Mattias Ribbing<br>mattias_ribbing@hotmail.com     | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 18:30<br>25.04.2025 18:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.112.199.233 |
| 5. ERIK STAAF<br>staaf.erik@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 18:41<br>25.04.2025 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.86.151   |
| 6. Lars Mikael Karlsson<br>lars.karlsson@ektaab.se        | Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 20:35<br>25.04.2025 20:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.82.2     |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Strömma 24, org.nr 769633-8552

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strömma 24 för år 2024.

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 2024 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.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Bostadsrättsföreningen Strömma 24 för år 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 20:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 17:19

DOCUMENT ID:

r1Mie\_XFJlg

ENVELOPE ID:

rklieDXY1ll-r1Mie\_XFJlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. Lars Mikael Karlsson |  Signed | 25.04.2025 20:35 | eID    | Swedish BankID  |
| lars.karlsson@ektaab.se | Authenticated                                                                            | 25.04.2025 20:31 | Low    | IP: 94.234.82.2 |

\* 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