



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Stråhattsfabriken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stråhattsfabriken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 september 2018.

Föreningens fastighet

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

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

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

Fastighetens tekniska status

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

Servitut

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

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

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är uppdelade på åtta lån, samtliga med fast ränta. Kreditinstitut och räntevillkor framgår av not 8.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 1 587 000 kr för 2024.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman den 20 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Lindqvist, ordförande
	Björn Gustafsson, kassör
	Anders Palmgren
	Adam Bogefors
	Sven Jönköping
	Lotta Bäck

Suppleant	Marie Larsson
	Patrik Pettersson

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter ingår ansvarsförsäkring i fastighetsförsäkringen.

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Revisor

Per Artvin
242 Revision

Valberedning

Anders Appell Sammankallande
Helena Liljedahl
John Mellkvist

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört en omfattande renovering av fönstren i huset mot Scheelegatan. Vidare har föreningen upphandlat totalrenovering av golv och pelare i garaget, vilket planeras genomföras under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 63 medlemmar. Under året har 0 medlemmar tillträtt samt 2 medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 586	6 549	6 169	6 011	6 004
Resultat efter finansiella poster	-529	685	114	-336	984
Soliditet (%)	75,04	75,05	75,08	75,12	75,04
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	661	630	630	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 486	15 486	15 486	15 486	15 576
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	21 416	21 416	21 416	21 416	21 541
Sparande per kvm (kr/kvm)	323	328	372	293	376
Räntekänslighet (%)	28,10	32,00	34,00	34,00	34,20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	203	178	169	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,09	39,76	37,75	42,04	42,10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Se även lånespec i not 8.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet, (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade underhållskostnader under 2024. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 050 000	3 657 545	-4 594 173	685 356	266 798 728
Disposition av föregående års resultat:		1 520 240	-834 884	-685 356	0
Årets resultat				-528 816	-528 816
Belopp vid årets utgång	267 050 000	5 177 785	-5 429 057	-528 816	266 269 912

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 429 058
årets förlust	-528 816
	-5 957 874

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 587 000
i ny räkning överföres	-7 544 874
	-5 957 874

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 586 016	6 549 100
Övriga rörelseintäkter		47 245	123 783
Summa rörelseintäkter		6 633 261	6 672 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 383 304	-2 265 371
Övriga externa kostnader	4	-572 604	-585 797
Avskrivningar		-1 101 813	-1 101 813
Summa rörelsekostnader		-5 057 721	-3 952 981
Rörelseresultat		1 575 541	2 719 901
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171 048	81 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 275 405	-2 116 182
Summa finansiella poster		-2 104 357	-2 034 545
Resultat efter finansiella poster		-528 816	685 356
Årets resultat		-528 816	685 356

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

347 428 163

348 529 976

Summa materiella anläggningstillgångar

347 428 163

348 529 976

Summa anläggningstillgångar

347 428 163

348 529 976

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

47 504

137 570

Övriga fordringar

6

2 267 869

2 398 099

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

71 592

93 502

Summa kortfristiga fordringar

2 386 965

2 629 171

Kassa och bank

Kassa och bank

4 999 328

4 314 382

Summa kassa och bank

4 999 328

4 314 382

Summa omsättningstillgångar

7 386 293

6 943 554

SUMMA TILLGÅNGAR

354 814 456

355 473 530

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	267 050 000	267 050 000
Fond för yttre underhåll	5 177 785	3 657 545
Summa bundet eget kapital	272 227 785	270 707 545

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 429 058	-4 594 174
Årets resultat	-528 816	685 356
Summa fritt eget kapital	-5 957 874	-3 908 818
Summa eget kapital	266 269 911	266 798 727

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	55 700 000	57 400 000
Summa långfristiga skulder		55 700 000	57 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	30 200 000	28 500 000
Förskott från kunder		600	600
Leverantörsskulder		345 603	221 553
Skatteskulder		716 000	716 000
Övriga skulder		93	145 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 582 249	1 691 543
Summa kortfristiga skulder		32 844 545	31 274 803

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

354 814 456

355 473 530

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-528 816	685 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 101 813	1 101 813
Förändring skatteskuld/fordran	0	68 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

572 997 1 855 169

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	90 064	-97 731
Förändring av kortfristiga fordringar	-65 279	435 315
Förändring av leverantörsskulder	124 050	-99 211
Förändring av kortfristiga skulder	1 445 695	2 707 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 167 526	4 800 829

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 700 000	-2 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 000	-2 300 000

Årets kassaflöde

467 526 2 500 829

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 319 385	3 818 556
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 786 911	6 319 385

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 057 230	2 652 968
Hyror lokaler	2 334 472	2 816 928
P-plats och garage	670 871	690 000
Debiterad fastighetsskatt	358 000	358 000
Övrigt	119 346	1
Elavgifter	46 097	31 203
	6 586 016	6 549 100

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 706	42 025
Städkostnader	75 396	87 416
Hyra av entrémattor	14 905	18 972
Snöröjning/sandning	26 101	47 944
Serviceavtal	0	13 247
Hisskostnader	26 654	33 836
Portar	1 679	1 679
Besiktningsskostnader	67 534	22 897
Reparationer	115 122	281 653
Hissreparationer	89 584	68 701
Reparation garage (läckage)	26 038	0
Planerat underhåll	1 220 627	29 760
Fastighetsel	117 497	110 110
Uppvärmning	920 503	835 897
Vatten och avlopp	216 924	174 259
Avfallshantering	195 330	246 485
Försäkringskostnader	63 144	56 980
Kabel-tv	50 269	48 636
Bredband	102 559	104 176
Förbrukningsinventarier	0	30 579
Förbrukningsmaterial	0	6 843
Systematiskt brandskyddsarbete	6 891	3 277
Övriga poster	2 841	0
	3 383 304	2 265 372

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	358 000	358 000
Telefoni	519	519
Hemsida	861	2 605
Porto	4 973	3 096
Föreningsgemensamma kostnader	14 601	12 000
Revisionsarvode	23 449	22 006
Ekonomisk förvaltning	54 751	52 176
Bankkostnader	3 095	2 510
Medlems-/föreningsavgifter	5 560	5 560
Teknisk förvaltning	74 423	70 900
Juridisk konsultation	0	30 217
Övriga poster	32 371	26 209
	572 603	585 798

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 362 513	220 362 513
Ingående avskrivningar	-12 670 849	-11 569 036
Årets avskrivningar	-1 101 813	-1 101 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 772 662	-12 670 849
Redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde mark	140 838 312	140 838 312
Utgående redovisat värde	347 428 163	348 529 976
Taxeringsvärden byggnader	143 400 000	143 400 000
Taxeringsvärden mark	139 400 000	139 400 000
	282 800 000	282 800 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	456 918	393 097
Avräkningskonto förvaltare	1 787 583	2 005 002
Momsfordran	23 368	0
	2 267 869	2 398 099

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	21 644	19 857
Ekonomisk förvaltning	13 688	13 957
Medlemsavgift	5 560	5 560
Bredband	12 742	12 734
Serviceavgift hiss	8 546	8 464
Fastighetsservice	3 368	6 464
Hemsida	1 672	0
Serviceavtal	4 372	0
Upplupna ränteintäkter SBAB	0	26 466
	71 592	93 502

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,520	2027-05-25	17 200 000	17 200 000
Swedbank	2,391	2025-03-25	22 500 000	22 500 000
Swedbank	3,630	2026-03-25	8 000 000	16 000 000
Swedbank	0,990	2026-05-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,490	2028-05-24	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,491	2027-05-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank	3,660	2025-03-25	7 700 000	7 700 000
Swedbank	3,430	2028-03-24	8 000 000	0
			85 900 000	85 900 000
Kortfristig del av lån			30 200 000	28 500 000

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

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 30 200 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	242 058	298 668
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	12 639	12 412
Fjärrvärme	100 625	263 695
Avfallskostnader	36 507	33 127
Reparationer	0	50 616
Städning	6 013	6 013
Takskottning	0	11 905
Vatten och avlopp	31 563	23 063
Juridisk konsultation	0	30 217
Förutbetalda avgifter och hyror	1 132 844	941 827
	1 582 249	1 691 543

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Bo Lindqvist
Ordförande

Björn Gustafsson

Anders Palmgren

Adam Bogefors

Sven Jönhagen

Lotta Bäck

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

Per Artvin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

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

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

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

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