



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stråhatten 3

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

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stråhatten 3	2004	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Uppsägningen av tomträtten kan tidigast sägas upp två år före avtalsperiodens utgång. Avgäldsperioden går ut 2026-06-30.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 3 644 kvm och 5 lokaler om 149 kvm. Byggnadernas totalyta är 3793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Yilbar Norgren	Ordförande
Jan Christer Jakobsson	Styrelseledamot
Emma Lindgren	Styrelseledamot
Tina Belanov	Styrelseledamot
Sebastian Lundqvist	Suppleant
Niclas Bodin	Suppleant

Valberedning

Pär Fransman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tony Salonen Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Omläggning av takpannor
- 2004-2005** ● Ombyggnad av tvättstuga och mangelrum
- 2005** ● Isolering av vinden
- 2008-2009** ● Installation av bergvärme
- 2009-2010** ● Stambyte
- 2011** ● Dräneringsarbete och Grundmursisolering
- 2011-2012** ● Stängning av sopnedkast. Installation av 1 st. avfallsbehållare. 1 st behållare för matavfall - De nya avfallsbehållarna beräknas togs i bruk 2012
- 2013** ● Installation av behållare för återvinning av tidningar - Togs i bruk augusti. 2014
Installation av fiberanslutning i samtliga 67 lägenheter i Stråhatten 3 - Togs i bruk Jan. 2014
- 2016** ● Elektronisk bokning av tvättstugan. - Planeras att togs i bruk första kvartalet 2016.
Renovering av tvättstugan och installation av torkrum - Planeras att togs i bruk första kvartalet 2017.
- 2016-2018** ● Renovering av Bergvärme anläggning - Nödvändig renovering av bergvärmeanläggning för att uppnå normal drift
- 2017** ● Upprättande av ny underhållsplan. - Ny underhållsplan har tagits fram.
Införande av grovsoprum. - Grovsoprum har ställts i ordning som öppnas på begäran.
- 2018** ● Renovering av hobbyrum. - Enklare renovering av hobbyrum.
Stamspolning - Underhållsarbete av stammar.
Brandskyddsarbete - Planerat underhåll av brandskydd i föreningen.

- 2019** ● Upprättande av ny ekonomisk underhållsplan - Ny ekonomisk underhållsplan som följer föreningens tekniska underhållsplan.
- 2020** ● Renovering av entrépartier - Renovering av samtliga entrédörrar som slipas, oljas och häktas in för korrekt stängning.
Renovering av samtliga garage - Byte av samtliga garagedörrar som är säkerhetsrisk idagsläget.
Byte av passagesystem - Byte av samtliga kodlås för entrédörrarna.
- 2022** ● Renovering av tak och fasad - Byte av takpapp, takpannor, ny plåt kring skorstenar, fasadrenovering med tilläggsisolering, plåtdelar till balkonger
Byte av fönster & balkongdörrar - Nya fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen
Tilläggsisolering av vinden

Planerade underhåll

- 2025** ● Stamspolning
- 2025-2026** ● Byte av en tvättmaskin i tvättstugan
- 2026-2027** ● Utökad källsortering

Avtal med leverantörer

Serviceavtal bergvärme Indoor Energy
Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

December 2024 - ett av föreningens lån omlagt och extra amortering utförd.

Energideklaration utförd 2024.

Flexykey är uppdaterat för 4G med nya moduler installerade 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 535 035	4 420 217	3 340 027	3 014 752
Resultat efter fin. poster	-1 797 968	-617 527	-339 254	-312 725
Soliditet (%)	34	36	34	54
Yttre fond	653 102	483 119	223 028	221 664
Taxeringsvärde	86 697 000	86 697 000	73 888 000	73 888 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 108	1 106	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	83,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 382	13 504	14 271	6 794
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 278	12 390	12 469	5 936
Sparande per kvm totalyta, kr	-45	210	135	121
Elkostnad per kvm totalyta, kr	160	163	159	116
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	45	42	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	208	201	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,32	3,75	-	-
Räntekänslighet (%)	12,08	12,21	-	-

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 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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -172 560 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Årets underskott påverkas av räntekostnad och taxebundna avgifter. Lån har lagts om i slutet av året vilket sänkt räntan, en extra amortering gjordes samtidigt av lånet. Årsavgifterna höjdes 2023.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av föreningens ekonomin. Vid behov kommer avgifter att justeras och föreningens lån att ses över.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	25 360 403	-	-	25 360 403
Upplåtelseavgifter	9 306 096	-	-	9 306 096
Fond, yttre underhåll	483 119	-	169 983	653 102
Balanserat resultat	-7 752 704	-617 527	-169 983	-8 540 214
Årets resultat	-617 527	617 527	-1 797 968	-1 797 968
Eget kapital	26 779 387	0	-1 797 968	24 981 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 280 123
Årets resultat	-1 797 968
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 091
Totalt	-10 338 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 338 182

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 535 035	4 420 217
Övriga rörelseintäkter	3	54 624	172 126
Summa rörelseintäkter		4 589 659	4 592 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 893 262	-1 771 874
Övriga externa kostnader	9	-323 668	-306 186
Personalkostnader	10	-74 058	-59 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 625 408	-1 324 628
Summa rörelsekostnader		-3 916 396	-3 461 825
RÖRELSERESULTAT		673 263	1 130 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 371	19 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 494 602	-1 767 187
Summa finansiella poster		-2 471 230	-1 748 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 797 968	-617 527
ÅRETS RESULTAT		-1 797 968	-617 527

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	70 914 867	72 540 275
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 914 867	72 540 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 914 867	72 540 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 627	31 293
Övriga fordringar	14	1 279 804	1 689 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	208 195	128 783
Summa kortfristiga fordringar		1 509 626	1 849 687
Kassa och bank			
Kassa och bank		56 749	262 349
Summa kassa och bank		56 749	262 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 566 375	2 112 036
SUMMA TILLGÅNGAR		72 481 241	74 652 310

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 666 499	34 666 499
Fond för yttre underhåll		653 102	483 119
Summa bundet eget kapital		35 319 601	35 149 618
Ansamlad förlust			
Årets resultat		-1 797 968	-617 527
Balanserat resultat		-8 540 214	-7 752 704
Summa ansamlad förlust		-10 338 182	-8 370 231
SUMMA EGET KAPITAL		24 981 419	26 779 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 269 975	25 000 000
Summa långfristiga skulder		46 269 975	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	300 000	21 994 975
Leverantörsskulder		123 947	114 348
Övriga kortfristiga skulder		46 847	41 200
Skatteskulder		229 613	222 176
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	529 440	500 225
Summa kortfristiga skulder		1 229 847	22 872 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 481 241	74 652 310

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	673 263	1 130 518
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 625 408	1 324 628
	2 298 671	2 455 146
Erhållen ränta	23 371	19 142
Erlagd ränta	-2 493 032	-1 905 520
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-170 990	568 768
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 174	-211 113
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 329	-5 105 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 835	-4 747 566
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 005 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 005 755
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	21 845 025	0
Amortering av lån	-22 270 025	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-425 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-618 835	-7 053 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 656 439	8 709 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 037 604	1 656 439

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stråhatten 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,17 - 3,43 %
---------	---------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 836 448	3 830 110
Hysesintäkter bostäder	186 318	178 391
Hysesintäkter lokaler	169 868	100 332
Hysesintäkter garage	130 042	123 275
Hysesintäkter garage, moms	42 000	41 750
Hysesintäkter p-plats	102 000	79 550
Hysesintäkter p-plats, moms	18 000	23 500
Intäkter kabel-TV	19 800	19 775
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 600	0
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	6 880	6 741
Överlåtelseavgift	7 856	7 563
Administrativ avgift	1 274	0
Andrahandsuthyrning	19 151	9 163
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	4 535 035	4 420 217

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	172 126
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	54 624	0
Summa	54 624	172 126

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	93 252	92 451
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 732	3 663
Städning enligt avtal	51 653	62 010
Energideklarationer	18 626	0
Gårdkostnader	0	5 139
Gemensamma utrymmen	220	0
Sophantering	8 850	10 541
Snöröjning/sandning	82 676	48 021
Serviceavtal	24 974	2 858
Fordon	0	159
Förbrukningsmaterial	6 453	6 851
Summa	292 436	231 693

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 543	0
Bostadsrättslägenheter	0	31 833
Tvättstuga	16 546	10 216
Dörrar och lås/porttele	58 224	19 987
VVS	4 526	13 959
Värmeanläggning/undercentral	2 668	17 641
Skador/klotter/skadegörelse	133 804	34 826
Summa	233 311	128 462

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	0	90 108
Summa	0	90 108

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	605 633	618 514
Vatten	211 754	169 418
Sophämtning/renhållning	57 994	65 861
Grovsopor	3 291	6 716
Summa	878 672	860 509

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 759	52 133
Tomträttsavgäld	206 000	206 000
Kabel-TV	22 564	21 196
Bredband	68 340	68 340
Fastighetsskatt	116 180	113 433
Summa	488 843	461 102

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	12 985	16 981
Juridiska åtgärder	7 375	0
Inkassokostnader	5 693	1 642
Revisionsarvoden extern revisor	47 044	49 783
Fritids och trivselkostnader	2 129	0
Föreningskostnader	7 511	473
Förvaltningsarvode enl avtal	150 267	144 224
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	6 880	3 153
Administration	19 440	26 528
Konsultkostnader	49 570	51 139
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
Summa	323 668	306 186

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	17 058	14 137
Summa	74 058	59 137

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 490 599	1 767 187
Dröjsmålsränta	16	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 037	0
Övriga finansiella kostnader	1 950	0
Summa	2 494 602	1 767 187

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 034 642	60 660 684
Årets inköp	0	22 373 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 034 642	83 034 642
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 494 367	-9 169 740
Årets avskrivning	-1 625 408	-1 324 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 119 775	-10 494 367
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 914 867	72 540 275
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 540 000	48 540 000
Taxeringsvärde mark	38 157 000	38 157 000
Summa	86 697 000	86 697 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	382 759	382 759
Utgående anskaffningsvärde	382 759	382 759
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-382 759	-382 759
Utgående avskrivning	-382 759	-382 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	298 949	295 521
Transaktionskonto	393 598	327 751
Borgo räntekonto	587 256	1 066 339
Summa	1 279 804	1 689 611

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	122 023	44 247
Förutbet försäkr premier	17 553	16 005
Förutbet kabel-TV	5 729	5 641
Förutbet tomträtt	51 500	51 500
Förutbet bredband	11 390	11 390
Summa	208 195	128 783

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-09-15	4,31 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2027-12-30	2,62 %	21 569 975	21 994 975
Summa			46 569 975	46 994 975
Varav kortfristig del			300 000	21 994 975

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 069 975 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
Uppl kostnad Städning entrepr	1 959	1 959
Uppl kostn el	109 485	97 243
Uppl kostn räntor	1 570	0
Uppl kostn vatten	35 325	28 306
Uppl kostnad Sophämtning	10 076	7 685
Förutbet hyror/avgifter	371 025	365 032
Summa	529 440	500 225

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 500 000	48 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av den ena pumpen för bergvärme.

Underskrifter

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

Stockholm

Emma Lindgren
Styrelseledamot

Jan Christer Jakobsson
Styrelseledamot

Mattias Yilbar Norgren
Ordförande

Tina Belanov
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2025 07:02

DOCUMENT ID:

SyWwd9EjJlg

ENVELOPE ID:

B1g8ucVsJee-SyWwd9EjJlg

DOCUMENT NAME:

Brf Stråhatten 3, 769609-9675 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA LINDGREN emmacarolina.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 07:52 27.04.2025 07:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.212
2. Tina Belanov tina_belanov@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:24 27.04.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
3. MATTIAS ÜMIT YILBAR NORGRÉN mattias.y.norgren@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:27 27.04.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.179
4. Jan Christer Jakobsson ch.ja@live.se	Signed Authenticated	27.04.2025 23:29 27.04.2025 23:28	eID Low	Swedish BankID IP: 178.251.134.75
5. TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:11 28.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 Stråhatten 3
Org.nr. 769609-9675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för år 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Tony Salonen

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2025 07:02

DOCUMENT ID:

HJPdcVi1lg

ENVELOPE ID:

BklucVjyxg-HJPdcVi1lg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Stråhatten 3 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:11 28.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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