

2020

Årsredovisning

Brf Strålgatan

Org.nr: 769619-6208



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Strålgatan i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Strålgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Strålgatan registrerades den 2008-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-01-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Rensnålen 5 med adress Strålgatan 8 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades den 7 juni 2011. På fastigheten finns ett flerbostadshus med åtta våningsplan. Flerbostadshuset byggdes 1939 och har värdeår 1939.

Föreningen har under 2017-2019 genomfört om- och tillbyggnad av fastigheten vilket kortfattat omfattat nybyggnad av 3 st lägenheter på vindsplan, nybyggnad av 3 st lägenheter på bottenplan, delning av en större lägenhet om ca 140 kvm till 3 st mindre lägenheter på plan 6 tr samt ombyggnad av bottenplan med bl a inredning av lägenhetsförråd och omdisponering tvättstuga och cykelrum. Den totala uthyrbara ytan efter om- och tillbyggnad uppgår till 2 076 kvm och avser 51 st bostadslägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 49 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lägenheter med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rok	35 st	1 221 kvm
2 rok	15 st	772 kvm
<u>3 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>83 kvm</u>
Sa	51 st	2 076 kvm

varav hyreslgh	2 st	128 kvm
----------------	------	---------

d

0

Teknisk status

Föreningen har efter genomförd om- och tillbyggnad av fastigheten 2019 upprättat en underhållsplan som stäcker sig från 2020 och fram till 2039.

Nedanstående underhåll har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Rörinfodring av avloppssystem.	2014
Ny tvättstuga inkl maskiner och utrustning.	2017
Nytt cykelrum.	2017
Nya lägenhetsförråd inkl troax galler.	2017
Byte av låssystem.	2017
Installation av passer- och tvättbokningssystem.	2017
Installation av nya tappvattenledningar till gemensamma utrymmen och lägenheter.	2017
Installation av ny undercentral för fjärrvärme inkl styr- & reglerutrustning.	2017
Installation av nya stam- och radiatorventiler till värmesystemet inkl injustering.	2017
Installation av ny elservisledning inkl fördelningscentral till fastigheten.	2017
Installation av ny fastighetscentral inkl nya elledningar, brytare och belysning i gemensamma utrymmen.	2017
Installation av nya 3-fasledningar inkl mätartavlor och gruppcentraler till lägenheter.	2017
Installation av nytt bredbandsnät till lägenheter.	2017
Installation av nytt undertak i trapphus.	2018
Byte av belysning i trapphus.	2018
Installation av ny hiss från plan bv till 7 tr.	2018
Byte av yttertak.	2019
Byte av entréport.	2019
Målning av trapphus.	2019
Installation av 8 st nya takfläktar inkl styr & reglerutrustning och injustering av ventilationssystemet.	2019
Underhållsspolning av avloppssystemet.	2019

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering av fönster	2021-2022
Renovering av balkonger	2030

Sammanfattningsvis har föreningen under de senaste verksamhetsåren låtit utföra det mesta av fastighetens underhåll. Föreningens fastighet håller således mycket god teknisk status.

Det som kvarstår att underhålla i närtid är endast renovering av föreningens fönster. Styrelsen har infordrat offerter och utvärderat dessa. Entreprenör har utsetts. På grund av covid-19 så har styrelsen beslutat avvakta med projektstart tills dess att riskerna med smittspridning av covid-19 kan minimeras. Föreningen har projektet klart finansierat med egen kassa.

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

d

g

Medlemsinformation

Medlemmar, upplåtelser och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 49 st.

Under året har 8 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	66 st
Nya medlemmar under året:	10 st
Avgående medlemmar under året:	- 12 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	64 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pernilla Sandström	ledamot och ordförande
Maria Larsson	ledamot
Johanna Rodén	ledamot
Charlotte Wahlfeldt	ledamot

Revisor

Till revisor på stämman valdes Carina Toresson vid Toresson Revision AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Erik Gustafsson.

Stämmor och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 29 juni 2020.

Styrelsen har under året avhållit 6 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2020.

Konsekvenser av Covid -19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningne har inte heller upplevt några försenade betalningar avseende årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2020 är -385 kkr (föregående år -5959 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 5 574 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -604 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

d

g

Föreningens lån

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat ca 6,1 Mkr på föreningens lån. Föreningen har vid årets utgång lån på 22 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 0,84 %. Föreningens belåningsgrad uppgår således till 11 294 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 11 763 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 5 906 kkr. Kassaflödet har under året minskat med ca 5 857 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningens lån

Föreningen har efter verksamhetsårets utgång, dvs under februari månad 2021 utfört en amortering av föreningens lån med 4 Mkr. Detta innebär att föreningens låneskuld till kreditinstitut uppgår till 18 Mkr vilket innebär att belåningsgraden uppgår till 9 240 kr per kvm bostadsrättsyta.

Vid värdering av föreningens belåningsgrad bör hänsyn tas till att föreningen innehar 2 st lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda ytan av hyresrätterna uppgår till 128 kvm och innebär ett betydande marknadsvärde vid en framtida avyttring som kommer att påverka att belåningsgraden i föreningen minskar.

Flerårsöversikt

(tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 782	1 662	1 529	1 450
Resultat efter finansiella poster	-385	-5 959	-545	257
Soliditet (%)	75,1	70,8	65,5	59,5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 355 368	23 398 214	740 719	-4 938 261	-5 958 901	73 597 139
Disposition av föregående års resultat:			215 719	-6 174 620	5 958 901	0
Årets resultat					-384 696	-384 696
Belopp vid årets utgång	60 355 368	23 398 214	956 438	-11 112 881	-384 696	73 212 443

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 112 881
årets förlust	-384 696
	-11 497 577

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden avsättes	215 719
i ny räkning överföres	-11 713 296
	-11 497 577

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 781 755	1 662 435
Summa rörelseintäkter		1 781 755	1 662 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-1 043 293	-5 934 825
Övriga externa kostnader	5	-205 258	-488 302
Personalkostnader	6	-103 598	-51 476
Avskrivningar	7, 8	-603 969	-610 625
Summa rörelsekostnader		-1 956 118	-7 085 228
Rörelseresultat		-174 363	-5 422 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 333	-536 170
Summa finansiella poster		-210 333	-536 108
Resultat efter finansiella poster		-384 696	-5 958 901
Resultat före skatt		-384 696	-5 958 901
Årets resultat		-384 696	-5 958 901

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

89 785 411

90 389 380

Summa materiella anläggningstillgångar

89 785 411

90 389 380

Summa anläggningstillgångar

89 785 411

90 389 380

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

307 251

318 333

Övriga fordringar

1 488 627

1 488 622

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 390

36 381

Summa kortfristiga fordringar

1 837 268

1 843 336

Kassa och bank

Kassa och bank

5 905 567

11 762 626

Summa kassa och bank

5 905 567

11 762 626

Summa omsättningstillgångar

7 742 835

13 605 962

SUMMA TILLGÅNGAR

97 528 246

103 995 342



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 753 582

83 643 582

Fond för yttre underhåll

956 438

740 719

Summa bundet eget kapital

84 710 020

84 384 301

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 112 882

-4 828 261

Årets resultat

-384 696

-5 958 901

Summa fritt eget kapital

-11 497 578

-10 787 162

Summa eget kapital

73 212 442

73 597 139

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

22 000 000

28 138 224

Summa långfristiga skulder

22 000 000

28 138 224

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 557 452

1 609 457

Skatteskulder

168 631

135 010

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

589 721

515 512

Summa kortfristiga skulder

2 315 804

2 259 979

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 528 246

103 995 342

1

2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Not 2 Hyror, avgifter och övriga intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	1 629 746	1 509 996
Hysesintäkter bostäder	152 009	148 676
Årsavgifter. Kabel-TV/Bredbandstillägg		3 763
	1 781 755	1 662 435

Not 3 Reparation och underhållskostnader

	2020	2019
Reparationer bostäder	44 206	30 458
Reparation försäkringsskada	6 331	28 774
Reparationer installationer	76 702	2 887
Underhåll bostäder	0	4 902 114
Underhåll trapphus	30 757	106 876
Underhåll gemensamma utrymmen	0	75 939
Underhåll markytor	4 256	18 991
Underhåll undercentral	55 826	0
	218 078	5 166 039

U

U

Not 4 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2020	2019
Driftskostnader, skötel	164 833	220 257
Uppvärmning el, fjärrvärme	314 539	249 674
Vatten, avlopp, sophämtning, sotning, gas, belysning, snö, el	121 244	135 295
Fastighetsskatt	98 809	68 485
Försäkringspremier, TV/ bredband	91 375	84 336
Serviceavtal, besiktning hiss	4 143	8 031
OVK	0	2 708
Hissbesiktning, övrig besiktning	30 272	0
	825 215	768 786

Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Lokalhyra	1 000	0
Revisionsarvode	18 250	16 250
Juridiska konsultationer	40 462	136 147
Övriga förvaltningskostnader	4 797	5 524
Bankkostnader	3 279	3 347
Datakommunikation	10 718	6 734
Konsultarvode	124 400	310 800
Övriga kostnader	2 352	9 500
	205 258	488 302

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	80 000	40 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	23 598	11 476
Totalt	103 598	51 476

U

U

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	93 250 491	72 898 125
Inköp		20 352 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 250 491	93 250 491
Ingående avskrivningar	-2 861 111	-2 257 138
Årets avskrivningar	-603 969	-603 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 465 080	-2 861 111
Utgående redovisat värde	89 785 411	90 389 380
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 220 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	36 652 000
	58 800 000	53 872 000
Bokfört värde mark	36 129 260	36 129 260
	36 129 260	36 129 260

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	186 820	186 820
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 820	186 820
Ingående avskrivningar	-186 820	-180 168
Årets avskrivningar	0	-6 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 820	-186 820
Utgående redovisat värde	0	0

d



Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken Lån 83593 ränta 1,470 % villkorsändringsdag 2020-02-28	0	28 138 224
Stadshypotek 415404, 0,78 % villkorsändring 2022-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek, 415405, 0,76 % villkorsändring 2021-03-01	7 000 000	0
Stadshypotek, 415406, 0,78 % villkorsändring 2021-02-26	8 000 000	0
	22 000 000	28 138 224

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	39 420 000	39 420 000
	39 420 000	39 420 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revision	17 000	15 000
Avgift Handelsbanken	326	341
Elkostnad	6 606	6 396
Ränta Statshypotek	16 596	36 767
Förskott från kunder	1 603	0
Kostnad Telavox	0	138
Kostnad Stockholm vatten	12 956	12 200
Föraviserade hyresintäkter	445 401	444 670
Stockholm exergi	36 665	0
Styrelsearvode 2020	52 568	0
	589 721	515 512

0

0

Stockholm den 5/5, 2020



Pernilla Sandström
Ordförande



Johanna Roden



Charlotte Wahlfeldt



Maria Larsson

Kajsa Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5-2021



Carina Toresson
Extern revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Strålgatan, org.nr 769619-6208.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Strålgatan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Strålgatan för räkenskapsåret 2020 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

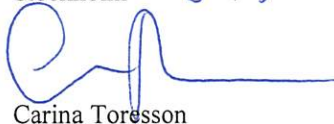
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 6 / 5 2021



Carina Toresson