

Årsredovisning för  
**Brf Klädstreet 24**  
769614-4075

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org. nr 769614-4075) får härmed lämna årsredovisning för 2023 (kalenderår som verksamhetsår).

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2023.

<i>Ledamot</i>	<i>Funktion</i>	<i>Ansvarsområden (urval)</i>	<i>Tillträde</i>	<i>Vald t.o.m.</i>
Henrik Stenmo	Ordförande	Ekonomi (delad), Fastighetsprojekt	2018	2024
Robert Marmfors	Sekreterare	Ekonomi (delad), Leverantörsavtal	2023	2025
Fredrik De Craene	Ledamot	Fastighetsprojekt, kommunikation	2023	2025
Jesper Buhrman	Ledamot	Avtal, juridik, fastighetsprojekt	2023	2025
Giorgio Monti	Ledamot	Trädgårds- och utvändiga projekt	2022	2024 - Lämnat jan 2024
Carl-Oscar Sturén	Suppleant	Hemsida, tvättstuga	2023	Väljs in 2024
Sven Kim	Suppleant		2023	2025 - lämnat juli 2023

Styrelsen har under året haft 11 st. ordinarie styrelsemöten. Suppleanter kallas och deltar normalt sätt vid varje styrelsemöte.

## Valberedning

I samband med årsmötet 2023 valdes Sara Lundborg och Karin Lennermark till valberedning. Karin Lennermark flyttade från föreningen under året och ersattes av Patricia Sjöblom.

## Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision.

## Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin trettonde ordinarie stämma.

## Om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äka bostadsrättsförening) som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 (Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-29 och Gammelgårdsvägen 26 A-J, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län) upplåta bostäder och i några fall lokaler åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Under året har 9 bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har en hyreslägenhet. Antalet medlemmar uppgick till 126 vid utgången av året.

## **Fastigheten**

Tomtarealen uppgår till 4 648 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme, el, TV och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneringsplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV 9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt souterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 - 31.

Byggnaderna rymmer bostadslägenheter samt lokaler. Sedan ombildningen 2011 har kvarvarande hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2023 återstod en hyresrätt.

Bostadslägenheterna uppgår numera till 85 st., varav 41 st. är 1 rum och kokvrå/kök om totalt 1 690 kvm, 38 stycken om 2 rum och kök om totalt 2 813 kvm samt 6 stycken om 4 rum och kök om totalt 631 kvm. Den totala bostadsytan vid slutet av år 2023 uppgick till 5 134 kvm. Då fyra råvindar under året omvandlas till vindslägenheter kommer andelstalen att räknas om under 2024.

I fastigheten finns efter även 3 affärslokaler (i Flottbrovägshuset) som alla är uthyrda på långtidskontrakt.

Under 2023 upprättade föreningen i samverkan med teknisk förvaltare från SBC en 50-årig underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen hanteras genom webbverktyget planima.

## **Taxeringsvärde**

Fastigheten har typkod 321-hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2022) uppgår till 201 779 000 kr varav byggnadsvärdet är 66 043 000 kr och markvärdet 135 736 000 kr.

Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

## **Ekonomisk översikt**

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till - 600 tkr. Årets intäkter uppgår till 4,7 mnkr och årets kostnader till 5,5 mnkr.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 145 mnkr, varav byggnads- och markvärdet efter avskrivningar uppgår till 138 mnkr. Av övriga tillgångar om totalt 7 mkr utgörs ca 4,7 mkr av kassa och bank och resterande av kortfristiga fordringar. Av kapitalet för kassa och bank användas ca 1 mkr som kass/buffert för löpande underhåll och utgifter samt resterande 3,7 mkr. har under årets placerats på ett ränteplaceringskonto hos Handelsbanken i syfte att användas för kommande renoverings och förbättringsprojekt planerade i underhållsplanen.

Skulderna uppgår till 1,8 mkr där den största delen utgörs av förskott till entreprenadavtal samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. De långfristiga skulderna uppgår till 93 tkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 143 mnkr.

Notera att investeringar i fastigheten samt övriga ev. positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. De senaste årens omfattande investeringar får alltså inget reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sen 2011. Framför allt torde ett högre markvärde bidra till den största värdeökningen sen köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårligen kan realiseras.

## **Föreningens lån**

Föreningen är sedan januari 2022 skuldfri.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

## Förvaltning

Savetime Ekonomikonsult AB är engagerad som ekonomisk förvaltare.

Löpande fastighetsförvaltning innehållande regelbunden rondring samt mindre insatser på uppdrag av styrelse eller medlemmar sköts av Åkerlunds fastigheter. Avtalet med Åkerlunds har under året sagts upp och avslutas per 2024-12-31.

Under året har avtalet med SBC avseende teknisk förvaltning och projektledning av större byggtekniska projekt sagts upp. Avtalet löper ut per 2024-05-31

Styrelsen har efter en upphandling som involverat fyra olika intressenter (Åkerlunds, SBC, NABO, Fastighetsägarna) upphandlat teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel av NABO. Avtalen med NABO träder i kraft i samband med att innevarande avtal med SBC respektive Åkerlunds löper ut. Styrelsen ser en fördel i att ha samma leverantör för båda förvaltningstyperna. Styrelsen har även avtalat med NABO avseende projektledning av större renoveringsprojekt.

Föreningen är även medlem i Fastighetsägarna som bl.a. erbjuder juridisk rådgivning inom ramen för sin medlemservice.

## Projekt

### Ombyggnation av torkvindar

Två utav fyra vindslägenheter är slutbesiktigade och slutbetalda. En vindslägenhet beräknar att slut besiktigas i början av Q2 2024. Slutbesiktningen har försenast på grund av problem med placering av FTX-ventilation (vilket nu är löst) samt en felbyggd trappa som behöver åtgärdas innan slutbesiktning. Den aktuella vindslägenheten har dock under Q1 2023 erlagt ca 95% av köpeskillingen så föreningen har under året kunnat tillgodoräkna sig ränteintäkter.

Innehavaren av den fjärde vindsvåningen meddelade under sommaren, efter att ha erlagt den andra delbetalningen inkl. dröjsmålsränta, att denne inte kommer ha möjlighet att slutföra påbörjad entreprenad. Efter samråd med jurist från SBC beslutade en oenig styrelse ge vindslägenhetsinnehavaren rätt att sälja lägenheten och erlagga slutbetalningen som en del av lägenhetsförsäljningen. De nya ägarna träder in säljarens ställe i avtalen gentemot föreningen. Avtalsöverlåtelsen samt förfarandet för betalning av slutlikvid kommer att avtalas som en del av överlåtelseavtalet för lägenheten (nr 151) av säljare, köpare och föreningen. Denna förändring innebär ingen ekonomisk förlust (bortsett från ev. ränteintäkter under försäljningsperioden) eller risk för föreningen då allt ansvar för utförd entreprenad övertas av köparna.

Styrelsen har under året vid behov konsulterat projektledare till Alex Izadkhan från SBC för föreningens räkning.

### Såld yta i källaren

Den yta i källaren som föreningen sålde till en medlem under 2022 har färdigställts och slutbetalats under 2023.

### Ventilation

Under början av 2023 genomfördes rensning av samtliga kanaler i port 20. Efterföljande OVK visade på en positiv effekt och därför har rensningar genomförts i resterande portar i badstrandshuset. Dock upplever ett flertal lägenhet fortsatt dålig ventilation. Detta kan i de flesta fall hänvisas till tidigare ombyggnationer där ventilluckor sats igen. Då olika åtgärder kan ha olika utfall i olika delar av fastigheten har styrelsen valt att fortsätta i pilotform och kommer under Q1 2024 installera mekanisk frånluft på en skorstensstam i port 22 på Badstrandsvägen. Styrelsen kommer efter utfört arbete att utvärdera och därefter besluta om ev. ytterligare åtgärd. Ventilationsprojektet sker i samråd med Solna kanalteknik som utför entreprenaden

### **Balkongreoveringar**

Under året har 10 balkonger samt balkarna i gamla kolkällaren undersökts genom borrhov. Borrhoverna visar att betongen i balkongerna behöver bytas ut då den är original sedan byggnadsåret 1931. Förhoppningsvis är de stålbalkar som håller uppe betongplattorna intakta och kan fortsätta användas, vilket innebär att entreprenaden enbart kommer genomföras utvändigt. Styrelsen har under året anlitat Sitowise för att genomföra en utförande entreprenad enl. ABK 04. Projektledare Peter Segerström från NABO har anlitats som projektledare å föreningens vägnar.

### **Övriga projekt**

Styrelsen har under året konsulterat Stockholm exergi med flera i syfte att optimera användningen av fjärrvärme. Syftet är ett åstadkomma ett jämnt inomhusklimat i samtliga lägenheter samt spara kostnader då uppvärmning är föreningens största löpande kostnad. Föreningen har tecknat avtal om tjänsten fjärrvärmeoptimering från Stockholm Exergi, vilket bl.a. innebär att 30 mätdosor kommer att sättas upp i medlemmars lägenheter så att värmeanvändningen framöver kan baseras på lägenhetstemperaturer. Mätdosorna kommer även att ge styrelsen underlag för ventilationsprojektet så de mäter luftfuktighet. Styrelsen fortsätter arbetet under 2024.

Föreningen har under året hyrt ut två förråd samt en mc-plats under året. Ytterligare förråd och MC-platser finns att tillgå och för de senare har styrelsen vänt sig utanför föreningen för eventuella hyresgäster.

Målning av ytskikt i olika delar av fastigheten har påbörjats. Bl.a. trapphuset till tvättstugan i port 26.

Hobbyrummet i port 26 har färdigställt och är öppet för föreningens medlemmar.

Underhållsplan för de kommande 50 åren har upprättats i samverkan med SBC.

Två trädgårds/fixardagar har genomförts i samverkan med föreningens fantastiska trädgårdsgrupp. Deltagarantalet dessa dagar växer vilket gläder styrelsen och vi hoppas att trenden håller i sig under 2024.

Invändning reovering efter fuktskadan i lägenhet 197 färdigställdes.

### **Planerade åtgärder 2024**

Under året planeras följande åtgärder:

- Slutförande av vindprojekten i Badstrandshuset med efterföljande ny beräkning av andelstal
- Fortsättning och slutförande av arbetet med förbättrad ventilation.
- Renovering av balkonger på badstrands- och flottbrohuset (undantaget vädringsbalkongerna) planeras genomföras till sensommar och höst.
- I samband med balkongreovering skall åtgärder av dillfogar samt puts-skador på fasad genomföras.
- putsfogar, besiktning balkonger samt korrigera utfarten vid Badstrandsvägen 26 m.m.
- Nytt bevattningssystem i trädgården är upphandlat och kommer installeras våren 2024.
- Målning av staketet på terrassen mot grannföreningen.

## Avgiften

Avgiften har inte höjts sen 2013 och inga nya generella höjningar genomfördes heller under 2022.

Avgiftens nivå alltsedan föreningen bildades år 2011 framgår av tabellen nedan:

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan 2%
2013	Höjning enligt plan 2%
2014-2018	Oförändrad
2019	För att jämna ut feluppskattade avgiftsbelopp uppkomna under ombyggnadsprojektet föreslår styrelsen att avgifter för de "nya" lägenheterna höjs med ca 4% medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2020	Lika år 2019 kommer vissa avgiftsbelopp från ombyggnadsprojektet även detta år att korrigeras medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2021	Precis som för år 2020 kommer ett tiotal nyare bostadsrätters avgift att korrigeras, och efter denna korrigerings har samtliga bostadsrätter uppnått en identisk avgift per andelstal, varför ytterligare korrigerings därefter ej behöver vidtas. För pågående byggen och försålda råtor dels på Torkvindarna (4st) samt i källarnivå (2st) har enligt gällande försäljningskontrakt preliminära avgiftshöjningar utdebiterats under året. Slutlig avgiftshöjning för dessa lägenheter kommer att sedan beräknas när lokalerna är slutbesiktigade och verklig utbyggd lägenhetsyta kan uppmätas.
2022	Oförändrad
2023	Höjning 10% p.g.a. skuld i form av tidigare ej genomförda höjningar samt ökade drifts- och leverantörskostnader kopplat till inflationen.

## Medlemsinformation

Under året har 9 stycken bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har en hyreslägenhet. Antalet medlemmar uppgick till 124 vid utgången av året.

## Flerårsöversikt (kr)

	<i>Belopp i kr</i>				
	2023	2022	2021	2020	
Nettoomsättning	4 053 721	3 727 479	3 617 193	3 524 788	3 653 801
Resultat efter finansiella poster	-604 134	-1 186 921	-3 967 659	324 755	544 757
Soliditet %	99	96	94	95	93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	581	559	549	561
Energikostnad/kvm totalyta	249	251	237		
Värmekostnad/kvm totalyta	187	175	179		
El/kvm totalyta	35	53	37		
Vatten/kvm totalyta	27	23	21		
Sparande/kvm totalyta	171	204	95		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta*	0	0	0		
Skuldsättning/kvm totalyta*	0	0	0		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	68,3	78,6	77,9		
Räntekänslighet (%) *	0	0	0		

Bostadsrättsyta 5 275 kvm (5 078 kvm t.o.m. 2022). Totalyta 5 692 kvm (5 495 kvm t.o.m 2022). Bostadsrätts- och totalyta har ökat efter ombyggnad av vindar.

\* Föreningen har i dagsläget inga lån och dämed inte heller några räntekostnader

## Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust för föreningen. Förlusten beror till största delen på att driftskostnader samt konsultarvoden ökat mer än föreningen tog höjd för i budgetarbetet samt att ett par oplanerade större utgifter i det löpande underhållet som uppkom under året.

Årets förlust kommer ej att påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden på kort sikt. Föreningen är skuldfri, har en kassa om ca 5 MSEK samt avtalade intäkter från sålda ytor om ca 1,2 MSEK som förväntas inkomma under första halvan av 2024. Föreningen har under året upprättat en 50-årig underhållsplan där nuvarande kassa räcker för att finansiera kommande års planerade underhåll. Vid fråga till föreningens bank, handelsbanken Hornsberg, om förutsättningarna för att, vid behov, låna pengar i framtiden bedömdes förutsättningarna från banken som mycket goda. Hyreshöjningar om minst 2% kommer dock att krävas under kommande år och det är nuvarande styrelsens starka rekommendation att dessa genomförs för att bibehålla en god ekonomi.

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Bal. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	133 990 188	22 507 981	1 459 845	-19 557 630	-1 204 634
Avyttring vindsytor	7 032 780	0			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-1 204 634	1 204 634
Avsättning yttre fond			516 000	-516 000	
lanspråk yttre fond			-835 000	835 000	
Årets resultat					-604 134
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>141 022 968</b>	<b>22 507 981</b>	<b>1 140 845</b>	<b>-20 443 264</b>	<b>-604 134</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-20 443 264
årets resultat	-604 134
Totalt	-21 047 398
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	4 500 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-972 494
balanseras i ny räkning	-24 574 904
	-21 047 398

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 053 721	3 727 479
Övriga rörelseintäkter		698 298	25 531
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 752 019</b>	<b>3 753 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 763 687	-4 411 636
Personalkostnader		-140 882	-120 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-652 068	-646 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 556 637</b>	<b>-5 179 036</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-804 618</b>	<b>-1 426 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		149 200	248 771
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 925	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 641	-9 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>200 484</b>	<b>239 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-604 134</b>	<b>-1 186 921</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-604 134</b>	<b>-1 186 921</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-17 713
<b>Årets resultat</b>		<b>-604 134</b>	<b>-1 204 634</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	138 083 928	138 717 399
Inventarier	5	242 266	260 863
Pågående arbeten	6	0	783 443
Summa materiella anläggningstillgångar		138 326 194	139 761 705
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		138 326 194	139 761 705
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		708 309	678 978
Övriga fordringar		1 210 949	180 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 475	114 357
Summa kortfristiga fordringar		2 064 733	973 339
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 187 852	1 599 316
Summa kassa och bank		5 187 852	1 599 316
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 252 585	2 572 655
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		145 578 779	142 334 360

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		163 530 949	156 498 169
Yttre underhållsfond		1 140 845	1 459 845
Summa bundet eget kapital		164 671 794	157 958 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 443 264	-19 557 630
Årets resultat		-604 134	-1 204 634
Summa fritt eget kapital		-21 047 398	-20 762 264
<b>Summa eget kapital</b>		143 624 396	137 195 750
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder		92 657	93 125
Summa långfristiga skulder		92 657	93 125
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott entreprenadavtal		0	3 238 592
Leverantörsskulder		443 490	165 425
Skatteskulder		26 174	347 571
Övriga skulder		100 179	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 291 883	1 279 527
Summa kortfristiga skulder		1 861 726	5 045 485
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		145 578 779	142 334 360

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-604 134	-1 186 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	627 600	564 787
	<u>23 466</u>	<u>-622 134</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>23 466</b>	<b>-622 134</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 066 925	-36 389
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 184 227	2 238 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 227 686</b>	<b>1 580 368</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning insatser	7 032 780	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-237 210
Pågående arbeten - projekt	783 443	-88 688
Avyttring av finansiella tillgångar	0	2 200 213
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 588 537</b>	<b>3 454 683</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-5 625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 588 537</b>	<b>-2 170 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 599 315</b>	<b>3 769 633</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 187 852</b>	<b>1 599 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

##### *Sparande per kvadratmeter (totalyta)*

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

##### *Räntekänslighet*

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till avgifternas storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15
-Inventarier	12

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	3 245 401	2 950 364
Hysesintäkter, bostäder	76 515	74 150
Hysesintäkter, lokaler	416 329	399 157
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	295 993	284 707
Hysesintäkter parkering och garage, moms	19 483	19 101
	<b>4 053 721</b>	<b>3 727 479</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	1 065 751	957 512
El	200 984	293 557
Vatten och avlopp	151 676	126 799
Sophämtning	118 549	99 466
Städning	89 595	90 132
Fastighetsskötsel	66 828	115 051
Kabel-TV och Bredband	148 956	139 642
Fastighetsförsäkring	174 837	159 366
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 167	720
Förbrukningsinventarier, fastighet	3 496	15 303
	<b>2 022 839</b>	<b>1 997 548</b>

### Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	398 557	118 183
Vatten och avlopp	10 671	0
Värme	5 799	17 424
Tvättstugan	16 526	8 855
Elanläggning	15 563	3 836
Ventilation	72 393	0
Huskropp	189 971	57 393
	<b>709 480</b>	<b>205 691</b>

### Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation	325 712	0
Huskropp	596 778	1 681 325
Övrigt	50 004	0
	<b>972 494</b>	<b>1 681 325</b>

**Administrativa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	0	656
Övriga egna administrationskostnader	8 239	7 788
Hyra hjärtstartare	2 110	0
Lämnade skadestånd	179 907	2 975
Revisionsarvode	31 819	30 962
Ekonomisk förvaltning	161 802	147 659
Bankkostnader	6 154	6 073
Föreningsavgifter	5 690	5 126
Konsultarvoden	479 520	152 179
Övriga kostnader	10 778	6 749
	<b>886 019</b>	<b>360 167</b>

**Fastighetsskatt**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	172 855	166 905
	<b>172 855</b>	<b>166 905</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 917 622	74 917 622
	74 917 622	74 917 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 307 223	-5 673 752
-Årets avskrivning enligt plan	-633 471	-633 471
	-6 940 694	-6 307 223
Mark	70 107 000	70 107 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>138 083 928</b>	<b>138 717 399</b>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark	135 736 000	135 736 000
Taxeringsvärde byggnad	66 043 000	66 043 000
	<b>201 779 000</b>	<b>201 779 000</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	278 285	41 075
-Nyanskaffningar	0	237 210
Vid årets slut	278 285	278 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 422	-3 993
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-18 597	-13 429
Vid årets slut	-36 019	-17 422
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>242 266</b>	<b>260 863</b>

## Not 6 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	735 702	657 077
Vindsprojekt	-735 702	78 625
Summa:	0	735 702
Vid årets början	47 741	37 678
Källarprojekt	-47 741	10 063
Summa:	0	47 741
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>783 443</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
	0	0

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>



## Underskrifter

Ort och datum enligt elektronisk signatur

Henrik Stenmo  
Ordförande

Fredrik de Craene  
Ledamot

Jesper Buhrman  
Ledamot

Robert Marmfors  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ort och datum enligt elektronisk signatur

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klädstreet 24  
Org.nr. 769614-4075

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klädstreet 24 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 upphöra med 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 Brf Klädstrecket 24 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 min elektroniska underskrift

Björn Sjödin

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.