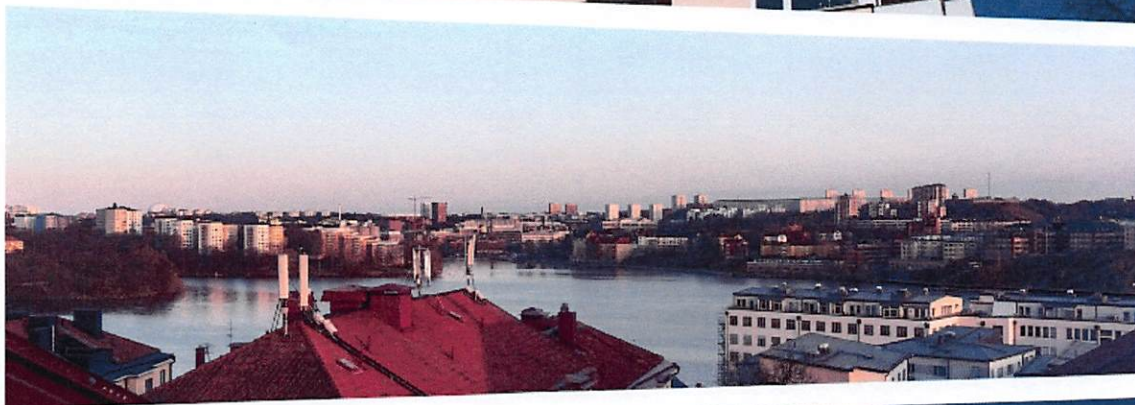


2021

Årsredovisning

Brf Strålgatan

Org.nr: 769619-6208



Styrelsen för Brf Strålgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

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.

Genomfört underhåll

	<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
Energideklaration	2021

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Renovering av fönster	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 under februari månad 2022 påbörjat renoveringen av fönster.

Förvaltning

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

cl

Medlemsinformation

Medlemmar, upplåtelser och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 49 st.

Under året har 9 st överlåtelser med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång: 64 st

Nya medlemmar under året: 11 st

Avgående medlemmar under året: - 10 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 65 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pernilla Sandström ledamot och ordförande

Maria Larsson ledamot

Johanna Rodén ledamot

Josephine Barkeling suppleant

Revisor

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

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Joanna Berg Havring.

Stämmor och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021.

Styrelsen har under året avhållit 2 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2021.

Konsekvenser av Covid -19

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

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2021 är -47 kkr (föregående år -385 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 338 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -604 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

d

Föreningens lån

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 4 Mkr på föreningens lån. Föreningen har vid årets utgång lån på 18 Mkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 0,5 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 9 240 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 5 906 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 2 508 kkr. Kassaflödet har under året minskat med ca 3 398 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Belåningsgrad - föreningens hyresrätter

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.

Händelser efter räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Styrelsen har under februari månad 2022 påbörjat renovering av fastighetens fönster vilket kortfattat innebär att ytterbågen av trä byts till ny ytterbåge av aluminium med energiglas. Befintliga fönsterkarmar kläs in med aluminiumprofiler. Projektet beräknas vara klart till sommaren under innevarande år.

d

Flerårsöversikt

(tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 796	1 782	1 662	1 529
Resultat efter finansiella poster	-4	-385	-5 959	-545
Soliditet (%)	78,2	75,1	70,8	65,5

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	956 438	-11 112 881	-384 696	73 212 443
Fond för yttre underhåll			215 719	-600 415	384 696	0
Årets resultat					-3 508	-3 508
Belopp vid årets utgång	60 355 368	23 398 214	1 172 157	-11 713 296	-3 508	73 208 935

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 713 296
årets förlust	-3 508
	-11 716 804

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden avsättes	215 719
i ny räkning överföres	-11 932 523
	-11 716 804

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

d

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 795 903	1 781 755
Summa rörelseintäkter		1 795 903	1 781 755
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-960 383	-1 043 293
Övriga externa kostnader	5	-76 849	-205 258
Personalkostnader	6	-50 789	-103 598
Avskrivningar	7, 8	-603 972	-603 969
Summa rörelsekostnader		-1 691 993	-1 956 118
Rörelseresultat		103 910	-174 363
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 457	-210 333
Summa finansiella poster		-100 402	-210 333
Resultat efter finansiella poster		3 508	-384 696
Resultat före skatt		3 508	-384 696
Årets resultat		3 508	-384 696

d

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

89 181 439

89 785 411

Summa materiella anläggningstillgångar

89 181 439

89 785 411

Summa anläggningstillgångar

89 181 439

89 785 411

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

300 761

307 251

Övriga fordringar

1 488 484

1 488 627

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 045

41 390

Summa kortfristiga fordringar

1 831 290

1 837 268

Kassa och bank

Kassa och bank

2 507 762

5 905 567

Summa kassa och bank

2 507 762

5 905 567

Summa omsättningstillgångar

4 339 052

7 742 835

SUMMA TILLGÅNGAR

93 520 491

97 528 246

d

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 753 582

83 753 582

Fond för yttre underhåll

1 172 157

956 438

Summa bundet eget kapital

84 925 739

84 710 020

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 713 297

-11 112 882

Årets resultat

3 508

-384 696

Summa fritt eget kapital

-11 709 789

-11 497 578

Summa eget kapital

73 215 950

73 212 442

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

18 000 000

22 000 000

Summa långfristiga skulder

18 000 000

22 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 640 801

1 557 452

Skatteskulder

108 268

168 631

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

555 472

589 721

Summa kortfristiga skulder

2 304 541

2 315 804

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

93 520 491

97 528 246

d

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 626 875	1 629 746
Hysesintäkter bostäder	152 739	152 009
Avgifter, andrahandsuthyrning	16 289	0
	1 795 903	1 781 755

Not 3 Reparation och underhållskostnader

	2021	2020
Reparationer bostäder	0	44 206
Reparation försäkringsskada	0	6 331
Reparationer installationer	56 535	76 702
Reparationer gemensamma utrymmen	40 114	0
Reparation tvättstuga	6 151	0
Underhåll gemensamma utrymmen	31 854	0
Underhåll markytor	0	4 256
Underhåll undercentral	0	55 826
Underhåll bostäder	0	30 757
	134 654	218 078

U

Not 4 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2021	2020
Driftskostnader, skötel	156 041	164 833
Uppvärmning el, fjärrvärme	340 088	314 539
Vatten, avlopp, sophämtning, sotning, gas, belysning, snö, el	109 061	121 244
Fastighetsskatt	83 129	98 809
Försäkringspremier, TV/ bredband	98 754	91 375
Serviceavtal, besiktning hiss	8 912	4 143
Hissbesiktning, övrig besiktning	29 744	30 272
	825 729	825 215

Not 5 Övriga kostnader

	2021	2020
Lokalhyra		1 000
Revisionsarvode	18 250	18 250
Juridiska konsultationer	34 874	40 462
Övriga förvaltningskostnader	9 964	4 797
Bankkostnader	3 383	3 279
Datakommunikation	2 981	10 718
Konsultarvode	0	124 400
Övriga kostnader	7 397	2 352
	76 849	205 258

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	40 000	80 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	10 789	23 598
Totalt	50 789	103 598

d

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	93 250 491	93 250 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 250 491	93 250 491
Ingående avskrivningar	-3 465 080	-2 861 111
Årets avskrivningar	-603 972	-603 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 069 052	-3 465 080
Utgående redovisat värde	89 181 439	89 785 411
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	58 800 000	58 800 000
Bokfört värde mark	36 129 260	36 129 260
	36 129 260	36 129 260

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	186 820	186 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 820	186 820
Ingående avskrivningar	-186 820	-186 820
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 820	-186 820
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 474812, 0,31 % villkorsändring 2022-02-28	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek, 475046, 0,31 % villkorsändring 2022-03-01	3 000 000	7 000 000
Stadshypotek, 415406, 0,78 % villkorsändring 2022-03-01	7 000 000	7 000 000
Kortfristig del	-18 000 000	0
	0	22 000 000

Lån med slutförfallodatum inom 12 månader från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Kortfristig del av långskuld 18 000 000 kr

U

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	39 420 000	39 420 000
	39 420 000	39 420 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Revision	18 250	17 000
Avgift Handelsbanken	340	326
Elkostnad	7 806	6 606
Ränta Statshypotek	8 646	16 596
Förskott från kunder	8 335	1 603
Kostnad Stockholm vatten	14 125	12 956
Föraviserade hyresintäkter	445 401	445 401
Stockholm exergi	0	36 665
Styrelsearvode 2021	52 568	52 568
	555 471	589 721

Stockholm den 16/5, 2022

Pernilla Sandström
Ordförande



Johanna Roden



Maria Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats

19/5 - 2022



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 2021.

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 2021 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 2021 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 19 / 5 2022



Carina Toresson