



# Årsredovisning 2023



## Brf Ströva i Sundbyberg

Org nr 769632-7274

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

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

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

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

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

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

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Ströva i Sundbyberg, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 7 juni 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 15 augusti 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Hästskon 1 och Hästskon 2 i Sundbyberg kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med 101 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Föreningen har 77 parkeringsplatser i garage.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 987 kvm och lokalarean (LOA) är ca 75 kvm.

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
62 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
<u>20 st</u>	4 rum och kök
101 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Willys Towers Watson. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 26 februari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen har för avsikt att bli delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende en lekplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Delagott Förvaltning.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Seyfi Dogan Andreas Bengtsson Josefine Esp Carolina Handfast Ida Lindmark	ordförande
Suppleanter	Dariusz Manahikia Lucas Trehörning Ida Gudmundsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (15) protokollförda sammanträden samt en extra föreningsstämma den 21 september 2023.

#### Valberedning

Sammankallande	Anna Danielsson Bulduk Sener
----------------	---------------------------------

#### Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktorierad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

#### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara tre prisbasbelopp (3 x 52 500 kr) exklusive sociala avgifter. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Även i år sker enligt ekonomisk plan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 25 maj 2018 och registrerats hos Bolagsverket den 18 juni 2018.

Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 juni 2018.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet för Hästskon 2 är 169 639 000 kr varav byggnadsvärdet är 125 639 000 kr och markvärdet är 44 000 000 kr, värdeår är 2019. Taxeringsvärdet för Hästskon 1 är 63 837 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 037 000 kr och markvärdet är 16 800 000 kr. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Årsavgifterna har höjts med 12% fr om 230101 samt 20% fr om 240101.  
Grundlig brandsskyddsgenomgång av fastigheten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 134 medlemmar vid räkenskapsårets början och 133 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 12 (8) medlemmar tillträtt samt 13 (9) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 10 (13) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgiften är 3,5 procent av ett prisbasbelopp och pantsättningsavgiften är 1,5 procent av ett prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse är 10 procent av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022, 48 300 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	5 789	5 116	5 183	5 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 382	-2 157	-2 103	-1 873
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 267	1 511	1 538	1 768
Soliditet (%)	77,1	77,2	77,0	76,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	815	720	725	726
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 186	12 309	12 521	12 781
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 451	14 598	14 848	15 157
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	230	217	280
Räntekänslighet (%)	17,7	20,3	20,5	20,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	154	152	89
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,3	83,7	83,4	84,3

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet, (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar.  
Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	307 365 000	359 220	-5 334 178	-2 157 466	<b>300 232 576</b>
Disposition av föregående års resultat:		70 744	-2 228 210	2 157 466	<b>0</b>
Årets resultat				-2 381 940	<b>-2 381 940</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>307 365 000</b>	<b>429 964</b>	<b>-7 562 388</b>	<b>-2 381 940</b>	<b>297 850 636</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 562 388
årets förlust	-2 381 940
	<b>-9 944 328</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 604
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-60 676
i ny räkning överföres	-10 074 256
	<b>-9 944 328</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 788 903	5 115 820
Övriga rörelseintäkter		207 994	38 921
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 996 897</b>	<b>5 154 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 612 087	-2 409 984
Övriga externa kostnader	4	-407 182	-217 896
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-269 773	-192 635
Avskrivningar		-3 649 421	-3 668 872
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 938 463</b>	<b>-6 489 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-941 566</b>	<b>-1 334 646</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 198	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 444 572	-822 820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 440 374</b>	<b>-822 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 381 940</b>	<b>-2 157 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 381 940</b>	<b>-2 157 466</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	383 110 274	386 934 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>383 110 274</b>	<b>386 934 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>383 110 274</b>	<b>386 934 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	30 325
Aktuella skattefordringar		0	69 199
Övriga fordringar		98 104	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 237	169 219
Avräkningskonto förvaltare		2 818 533	1 891 774
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 037 874</b>	<b>2 160 989</b>
<i>Kassa och bank</i>		41 430	7 994
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 079 304</b>	<b>2 168 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>386 189 578</b>	<b>389 103 733</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		307 365 000	307 365 000
Fond för yttre underhåll		429 964	359 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>307 794 964</b>	<b>307 724 220</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 562 388	-5 334 178
Årets resultat		-2 381 940	-2 157 466
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 944 328</b>	<b>-7 491 644</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>297 850 636</b>	<b>300 232 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	21 150 191	42 025 816
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 150 191</b>	<b>42 025 816</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	65 366 875	45 371 250
Leverantörsskulder		237 315	226 621
Skulder till entreprenör		4 234	345 436
Aktuella skatteskulder		113 520	131 240
Övriga skulder		2 366	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 464 441	770 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 188 751</b>	<b>46 845 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>386 189 578</b>	<b>389 103 733</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 381 939	-2 157 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 649 421	3 668 872
Förändring skatteskuld/fordran		-17 720	-17 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 249 762</b>	<b>1 493 686</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 071	-56 631
Förändring av kortfristiga skulder		427 449	-76 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 665 140</b>	<b>1 360 165</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-280 090
Bidrag Naturvårdsverket		175 056	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>175 056</b>	<b>-280 090</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-880 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-880 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>960 196</b>	<b>-419 925</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 899 768	2 319 692
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 859 964</b>	<b>1 899 767</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år utom RedU18 där lån som omsätts redovisas som kortfristiga. Jämförelseåret har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 maj 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år
Laddstolpar	10 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 751 011	4 210 323
Hysesintäkter förråd	45 935	34 380
P-plats och garage	802 186	762 544
Kabel-TV	127 259	103 401
Avgift andrahandsupplåtelse	29 270	5 172
Övriga intäkter	33 242	0
	<b>5 788 903</b>	<b>5 115 820</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 656	121 047
Trädgårdsskötsel	30 324	69 539
Trädgårdsskötsel extradeb	2 119	0
Drift	1 775	0
Snöröjning/sandning	3 375	28 250
Städning grundavtal	194 311	216 743
Hyra av entrémattor	13 952	22 221
Systematiskt brandskyddsarbete	123 647	920
Serviceavtal	8 658	16 300
Hiss besiktning	12 165	9 525
Hiss serviceavtal	27 551	10 880
Reparationer	182 232	174 727
Underhåll	60 676	119 860
Fastighetsel	536 557	538 921
Fjärrvärme	357 551	330 060
Vatten- och avlopp	399 265	223 229
Avfallshantering	260 075	303 484
Fastighetsförsäkring	100 386	93 819
Självrisker	0	11 000
Försäkringsersättningar	0	-9 753
Kabel-TV/bredband	166 430	116 061
Förbrukningsinventarier	10 123	0
Förbrukningsmaterial	11 260	13 151
	<b>2 612 088</b>	<b>2 409 984</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	2 658	2 132
Kreditupplysning	619	5 426
Porto	534	104
Teknisk förvaltning	74 709	0
Revisionsarvode	1 875	17 000
Ekonomisk förvaltning	123 247	110 369
Avgifter Bolagsverket	1 600	2 400
Bankkostnader	2 573	2 200
Juridisk konsultation	129 820	0
Gåvor	1 000	3 500
Fastighetsskatt	56 760	56 760
Övriga poster	11 788	18 005
	<b>407 183</b>	<b>217 896</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	200 399	145 200
Arvode valberedning	4 830	0
Sociala avgifter	64 544	46 440
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	995
	<b>269 773</b>	<b>192 635</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 640 030	291 359 940
Inköp: laddstolpar	0	280 090
Bidrag Naturvårdsverket	-175 056	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 464 974</b>	<b>291 640 030</b>
Ingående avskrivningar	-13 377 840	-9 708 968
Årets avskrivningar	-3 649 421	-3 668 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 027 261</b>	<b>-13 377 840</b>
Mark	108 672 560	108 672 560
<b>Utgående värde mark</b>	<b>108 672 560</b>	<b>108 672 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>383 110 273</b>	<b>386 934 750</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	26 411	100 386
Kabel-TV	41 748	40 770
Ekonomisk förvaltning	30 748	28 063
Brandskydd	22 330	0
	<b>121 237</b>	<b>169 219</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,250	2024-04-30	21 715 625	21 935 625
Stadshypotek	0,750	2025-04-30	21 370 191	21 590 191
Stadshypotek	4,840	2024-02-01	21 715 625	21 935 625
Stadshypotek	4,840	2024-01-30	21 715 625	21 935 625
			<b>86 517 066</b>	<b>87 397 066</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-65 366 875	-66 026 875

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

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Nästkommande års amortering: 880 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 65 146 875 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	419 380	138 055
Styrelsearvoden	157 500	102 000
Sociala avgifter	49 500	32 000
Revision	18 375	34 000
Fastighetsel	141 768	67 317
Fjärrvärme	53 474	46 365
Avfallskostnader	1 801	0
Vatten- och avlopp	88 000	0
Löpande reparationer	18 196	0
Städning	2 550	0
Förutbetalda avgifter och hyror	513 897	351 057
	<b>1 464 441</b>	<b>770 794</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	92 768 000	92 768 000
	<b>92 768 000</b>	<b>92 768 000</b>

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Seyfi Dogan

Andreas Bengtsson

Josefine Esp

Caroline Handfast

Ida Lindmark

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

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Ströva\_i\_Sundbyberg.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 18:45:46

Dokumentet är undertecknat av:

 Arne Andreas Bengtsson (19930608XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 13:14:25
 CAROLINE HANDFAST (19830716XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 14:15:18
 IDA LINDMARK (19930130XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 13:39:54
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2024-05-20 18:45:46
 JOSEFINE ESP (19900702XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 14:11:11
 SEYFI DOGAN (19820924XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 13:16:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Ströva\_i\_Sundbyberg.pdf (407566 byte)

3A4ADD7155424855A6350270D447965FE9BB1CCEC1DF77E481D417FCEA5DB04109F5FFD7077A93D9B2DB  
CBE9186C312D6AC9ABE38492C12D2B75F4C3122A863A

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg

Org.nr. 769632 - 7274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbybergs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### Styrelsen 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

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 Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-20 18:51:56

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2024-05-20 18:51:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (160338 byte)

330BC4AC93F9F674681D455CECA6F55C0B4663D5E59EF05DEC6396344B549E6C3FD334D825B79B8FF2DB  
27FC40051E80C59F1A85DECEF62D96348C9F96DE027F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support