

# Årsredovisning 2024

Brf Styrkan

746000-1592



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Styrkan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-16. Stadgar registrerades 2023-07-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Styrkan 14           | 1946    | Malmö  |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Den årliga tomträttsavgälden utgör från och med 2019-01-01 intill dess annat avtalas eller bestämmes 70 686 kr.

Avgäldsregleringsperioden löper på 10 år i taget, den innevarande fram till 31/12 2028. Uppsägning av avtalet från kommunens sida kan ske då avtalets första 60-årsperiod är slut, dvs 31/12 2078.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 070 kvm och 1 lokal om 8 kvm. Byggnadernas totalyta är 1071 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Johanna Öfverberg Wierup     | Ordförande      |
| Charlotte Gardovic Harbäck   | Styrelseledamot |
| Kajsa Julia C Andersson Dahn | Styrelseledamot |
| Elin Arvidsson               | Suppleant       |
| Emelie Lindgren              | Suppleant       |
| Lena Östersjö                | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Johan Malmqvist

Auktoriserad Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2055.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppdaterad elsäkerhetsåtgärder i gemensamma utrymmen
- 2023** ● Ventilation i källarförråd installerad
- 2022** ● Värmesystem
- 2021** ● Byte maskiner tvättstuga
- 2020** ● Fasad- och markunderhåll
- 2019** ● OVK
- 2016** ● Relining avloppsstammar
- 2014** ● Installation av energioptimeringssystem Noda
- 2005** ● Nyanläggning gård
- 1997** ● Vattenstammar
- 1996** ● Ombyggnad elcentral  
Byte av fjärrvärmeväxlare
- 1995** ● Omläggning av tak  
Byte av balkonger

## Planerade underhåll

- 2025** ● Elstambyte (preliminärt)  
OVK

## Avtal med leverantörer

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Avfallshantering                | Stena Recycling |
| Bredband                        | Telenor         |
| Digitalt verktyg underhållsplan | Planima         |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                 |
| El                    | E.ON                 |
| Energiförbrukning     | Noda                 |
| Fastighetsförvaltning | SBC                  |
| Försäkring            | Länsförsäkringar     |
| Lån                   | Stadshypotek         |
| Råttfälla             | Anticimex            |
| Service värmesystem   | VVS-installatören AB |
| Översyn brandsläckare | Presto               |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften från 2024-01-01 med 10% och från 2024-09-01 med ytterligare 10% pga ökade gemensamma kostnader.
- Fortsatt med tremånadersränta+Stibor pga aktuellt ränteläge och förväntningar på fler sänkningar. Avvaktar med att binda räntan.

#### Förändringar i avtal

- Omförhandling av avtal med SBC, lägre kontraktssumma och timpriser.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 144 702  | 986 921    | 839 459    | 816 059    |
| Resultat efter fin. poster                         | -57 993    | -200 449   | -522 398   | -130 163   |
| Soliditet (%)                                      | neg        | neg        | neg        | neg        |
| Yttre fond                                         | 1 076 614  | 726 614    | 865 911    | 572 855    |
| Taxeringsvärde                                     | 13 400 000 | 13 400 000 | 13 400 000 | 12 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 978        | 849        | 749        | 742        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,5       | 93,2       | 91,7       | 93,4       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 760      | 4 793      | 4 889      | 4 983      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 755      | 4 788      | 4 885      | 4 978      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 6          | -109       | 47         | -3         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31         | 31         | 30         | 22         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 157        | 154        | 140        | 157        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69         | 58         | 50         | 48         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 256        | 242        | 220        | 227        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,55       | 4,33       | 1,29       | 1,09       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,86       | 5,64       | 6,52       | 6,81       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Vi har gjort ett antal avgiftshöjningar de senaste åren, efter att kostnaderna har ökat, vilket gjort att vi nu rör oss mot ett positivt resultat. Under 2025 kommer föreningen att behöva göra ett nödvändigt elstambyte i fastigheten som finansieras med ett nytt lån, ca 500 000:-. Framtida avgiftshöjningar går inte att utesluta.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 15 056            | -                                            | -                               | 15 056            |
| Fond, yttre underhåll | 726 614           | -                                            | 350 000                         | 1 076 614         |
| Balanserat resultat   | -4 645 488        | -200 449                                     | -350 000                        | -5 195 937        |
| Årets resultat        | -200 449          | 200 449                                      | -57 993                         | -57 993           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-4 104 267</b> | <b>0</b>                                     | <b>-57 993</b>                  | <b>-4 162 260</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 195 937        |
| Årets resultat      | -57 993           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 253 930</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 350 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -5 603 930        |
|                                      | <b>-5 253 930</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024             | 2023            |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 144 702        | 986 921         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0                | -11 312         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 144 702</b> | <b>975 609</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -758 583         | -670 696        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -90 318          | -125 832        |
| Personalkostnader                                 | 9          | -37 164          | -71 969         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -83 856          | -83 856         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-969 920</b>  | <b>-952 353</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>174 782</b>   | <b>23 257</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 7                | 592             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -232 782         | -224 298        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-232 775</b>  | <b>-223 706</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-57 993</b>   | <b>-200 449</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-57 993</b>   | <b>-200 449</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 896 179    | 952 015    |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 42 001     | 70 021     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 938 180    | 1 022 036  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 938 180    | 1 022 036  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 13 894     | 17 875     |
| Övriga fordringar                            | 13  | 240        | 621        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 83 962     | 108 625    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 98 096     | 127 121    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 164 559    | 126 544    |
| Summa kassa och bank                         |     | 164 559    | 126 544    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 262 655    | 253 665    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 1 200 835  | 1 275 701  |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 15 056            | 15 056            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 076 614         | 726 614           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 091 670</b>  | <b>741 670</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 195 937        | -4 645 488        |
| Årets resultat                               |     | -57 993           | -200 449          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 253 930</b> | <b>-4 845 937</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>-4 162 260</b> | <b>-4 104 267</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 5 093 042         | 5 128 342         |
| Leverantörsskulder                           |     | 69 874            | 36 461            |
| Skatteskulder                                |     | 3 120             | 4 077             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 197 059           | 211 088           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 363 095</b>  | <b>5 379 968</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 200 835</b>  | <b>1 275 701</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024           | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>174 782</b> | <b>23 257</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 83 856         | 83 856          |
|                                                                                 | <b>258 638</b> | <b>107 113</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 7              | 592             |
| Erlagd ränta                                                                    | -235 594       | -221 901        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>23 051</b>  | <b>-114 196</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 29 025         | 14 432          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 21 239         | 41 726          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>73 314</b>  | <b>-58 039</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                 |
| Amortering av lån                                                               | -35 300        | -103 300        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-35 300</b> | <b>-103 300</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>38 014</b>  | <b>-161 339</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>126 544</b> | <b>287 883</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>164 559</b> | <b>126 544</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Styrkan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Byggnad                  | 2 %  |
| Maskiner och inventarier | 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023           |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 008 357        | 870 430        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 54 524           | 51 187         |
| Hysesintäkter, p-platser | 36 450           | 21 600         |
| Kabel-TV/Bredband        | 38 532           | 38 532         |
| Övriga intäkter          | 6 839            | 5 172          |
| <b>Summa</b>             | <b>1 144 702</b> | <b>986 921</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023           |
|-------------------------|----------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 0        | -1             |
| Elprisstöd              | 0        | 9 389          |
| Försäkringsersättning   | 0        | 2 072          |
| Övriga rörelseintäkter  | 0        | -22 772        |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>-11 312</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 49 689         | 58 935         |
| Städning               | 28 694         | 27 855         |
| Besiktning och service | 38 314         | 37 920         |
| Trädgårdsarbete        | 28 869         | 25 564         |
| Snöskottning           | 36 035         | 32 118         |
| <b>Summa</b>           | <b>181 601</b> | <b>182 392</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 4 490         | 6 639         |
| Tvättstuga              | 0             | 1 985         |
| Soprum/miljöanläggning  | 0             | 3 563         |
| Dörrar och lås/porttele | 7 744         | 0             |
| VA                      | 0             | 6 186         |
| Värme                   | 0             | 8 108         |
| Ventilation             | 26 250        | 0             |
| El                      | 56 031        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>94 515</b> | <b>26 481</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 32 685         | 32 830         |
| Uppvärmning  | 167 802        | 164 432        |
| Vatten       | 73 425         | 62 222         |
| Sophämtning  | 36 240         | 34 768         |
| <b>Summa</b> | <b>310 152</b> | <b>294 252</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 15 981         | 15 313         |
| Tomträttsavgälder      | 70 689         | 70 686         |
| Kabel-TV               | 6 289          | 5 900          |
| Bredband               | 46 756         | 43 892         |
| Fastighetsskatt        | 32 600         | 31 780         |
| <b>Summa</b>           | <b>172 315</b> | <b>167 571</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 37 868        | 55 642         |
| Förbrukningsmaterial         | 730           | 5 840          |
| Juridiska kostnader          | 2 589         | 11 127         |
| Revisionsarvoden             | 21 875        | 20 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 27 256        | 26 504         |
| Konsultkostnader             | 0             | 6 719          |
| <b>Summa</b>                 | <b>90 318</b> | <b>125 832</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024          | 2023          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 27 500        | 54 000        |
| Sociala avgifter         | 8 641         | 16 975        |
| Övriga personalkostnader | 1 023         | 994           |
| <b>Summa</b>             | <b>37 164</b> | <b>71 969</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 232 774        | 224 178        |
| Övriga räntekostnader                               | 8              | 120            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>232 782</b> | <b>224 298</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 2 791 990         | 2 791 990         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>2 791 990</b>  | <b>2 791 990</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 839 975        | -1 784 139        |
| Årets avskrivning                             | -55 836           | -55 836           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 895 811</b> | <b>-1 839 975</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>896 179</b>    | <b>952 015</b>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 8 400 000         | 8 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 5 000 000         | 5 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>13 400 000</b> | <b>13 400 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 140 071        | 140 071        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>140 071</b> | <b>140 071</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -70 050        | -42 030        |
| Avskrivningar                         | -28 020        | -28 020        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-98 070</b> | <b>-70 050</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>42 001</b>  | <b>70 021</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 240        | 621        |
| <b>Summa</b> | <b>240</b> | <b>621</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 31 023        | 28 668         |
| Försäkringspremier                                  | 17 451        | 15 981         |
| Kabel-TV                                            | 1 598         | 1 561          |
| Tomträtt                                            | 5 891         | 35 343         |
| Bredband                                            | 11 873        | 11 689         |
| Förvaltning                                         | 16 126        | 15 383         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>83 962</b> | <b>108 625</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-12-02               | 3,35 %                  | 507 620             | 507 620             |
| Stadshypotek          | 2025-12-02               | 3,35 %                  | 303 512             | 335 512             |
| Stadshypotek          | 2025-06-03               | 3,35 %                  | 653 400             | 656 700             |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 3,30 %                  | 3 628 510           | 3 628 510           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 093 042</b>    | <b>5 128 342</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 093 042           | 5 128 342           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 789 530 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 861         | 54 690         |
| El                                                  | 2 848          | 2 812          |
| Uppvärmning                                         | 22 322         | 23 318         |
| Vatten                                              | 6 062          | 5 415          |
| Sociala avgifter                                    | 12 254         | 16 966         |
| Utgiftsräntor                                       | 4 289          | 7 101          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 109 423        | 100 786        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>197 059</b> | <b>211 088</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 5 355 900  | 5 355 900  |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Charlotte Gardovic Harbäck  
Styrelseledamot

---

Johanna Öfverberg Wierup  
Ordförande

---

Kajsa Julia C Andersson Dahn  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2025 09:42

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:34

**DOCUMENT ID:**

rk7\_5Dfnfxg

**ENVELOPE ID:**

rkl\_cDzhGex-rk7\_5Dfnfxg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Styrkan, 746000-1592 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

ec1f279eb8ba349359888cdffd69b42179046883f29ef52  
71bbb3a11a7fe5a20ff199d8158eecb1b03f9c7f22c1d69  
a80cb77d9633576d96d36fb197aace3de3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Johanna Melinda U Öfverberg Wierup<br>johannawierup@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2025 08:42<br>03.06.2025 08:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.158.36.134  |
| 2. Kajsa Julia C Andersson Dahn<br>kajsaanderssondahn@gmail.com  |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2025 08:45<br>03.06.2025 08:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.153.116  |
| 3. CHARLOTTE GARDOVIC HARBÄCK<br>lotta.ellie@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2025 08:45<br>03.06.2025 08:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.228.141.122  |
| 4. Johan Håkan Malmqvist<br>johan.malmqvist@se.ey.com            |  Signed<br>Authenticated | 03.06.2025 09:42<br>03.06.2025 09:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.149 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Styrkan, org.nr 746000-1592

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.06.2025 09:42

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:34

**DOCUMENT ID:**

SyW\_cPznflx

**ENVELOPE ID:**

B109PfnMxe-SyW\_cPznflx

**DOCUMENT NAME:**

BRF Styrkan RB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

867dde017b89f0160cbbf4606944348dfd13f2f8cec6833  
6c9bca6d36689323fb01b42035966d8169e1cf9e83e365  
04fc2a17a4b8d8bea307cbf4b93c745f599

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Johan Håkan Malmqvist  | Signed        | 03.06.2025 09:42 | eID    | Swedish BankID      |
| johan.malmqvist@se.ey.com | Authenticated | 03.06.2025 09:32 | Low    | IP: 213.115.249.149 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed