

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

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org. nr 769614-4075) får härmed lämna årsredovisning för 2020 (verksamhetsår som kalenderår).

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsmötet 2020.

<b>Ledamot</b>	<b>Aktuell funktion</b>	<b>Ansvarsområden</b>	<b>Tillträde</b>	<b>Mandat</b>
Camilla Strömberg	Ordförande	Städavtal Snöröjning	2018	Nyval 2 år till 2022
Tord Sjöberg	Sekreterare	Mäklarkontakt	2019	Omval 1 år till 2022
Thom Herbell	Ledamot	Fastighet- och byggfrågor Tvättstuga Energiansvarig	2020	Nyval 2 år till 2022
Magdalena Prioux	Ledamot	Hysesavtal	2019	Nyval 1 år till 2021
Sebastian Ziabari	Ledamot	IT/kommunikation Hemsida Dropbox ComHem Sophantering	2019	Omval 1 år till 2022
Monica Melin	Suppleant	Kassör	2020	Nyval 2 år till 2022
Karin Lennermark	Suppleant	Namnskyltar Trädgårdsgruppen	2020	Nyval 2 år till 2022

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten, suppleanter kallas och deltar i mån av tid normalt vid varje styrelsemöte.

## Valberedning

Till valberedning valdes vid årsmötet/stämman i maj 2020 Marianne Söderström och Eva Theisz.

## Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision.

## Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin nionde ordinarie stämma som avhölls i föreningens trädgård.

## Om föreningen

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

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

Under året har 17 stycken bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har en hyreslägenhet.

## Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4 648 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

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

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

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Sedan ombildningen 2011 har kvarvarande hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2020 återstod en hyresrätt.

Bostadslägenheterna uppgår numera till 85 stycken, varav 41 stycken 1 rum och kokvrå/kök om totalt 1 690 kvm, 38 stycken om 2 rum och kök om totalt 2 813 kvm samt 6 stycken om 4 rum och kök om totalt 631 kvm. Den totala bostadsytan vid slutet av år 2020 uppgick till 5 134 kvm.

Under 2020 har föreningen påbörjat upplåtelse av äldre vindsutrymmen, tidigare använda som tvättstugor/mangelrum och torkrum, till de lägenheter som är belägna direkt under, för att därigenom via en intern trapp inom lägenheten ge möjlighet till utvidgning av 4 st lägenheter uppåt. Fyra stycken kontrakt är tecknade till en total preliminär intäkt till Föreningen av ca 6 miljoner kr för upplåtelsen. Ombyggnaden ska sedan hanteras av respektive köpare såsom byggherre, och projektet planeras vara färdigställt under första halvåret 2022.

Vidare har även under året tecknats ett upplåtelsekontrakt för en källarlokal i garagenivån som kan anslutas till ovanför belägen lägenhet (nr 196). Intäkten uppgår till ca 500 000 kr och även här blir köparen byggherre för de ombyggnadsarbeten som **erfordras**. Även en försäljning/upplåtelse av ett f.d. soprum i övre källarnivå vid Flottbrovägen pågår, och kontrakt om ca 500 000 kr planeras tecknat (med lgh 198) under februari 2021. Båda dessa projekt planeras vara färdigställda under senare delen av 2021 alternativt under första halvåret 2022.

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

## Taxeringsvärde

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

Fastighetens taxeringsvärde (2019) uppgår till 142 706 000 kr varav byggnadsvärdet är 56 469 000 kr och markvärdet 86 237 000 kr.

Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

## Ekonomisk översikt

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till +0,32 mnkr. Årets intäkter uppgår till 3,7 mnkr och årets kostnader till 3,4 mnkr.

Av intäkterna utgör medlemsavgifter 76% och hyror för lägenheter och lokaler 20%. Räntekostnaderna motsvarar ca 2 % av intäkterna. Intäkterna för avgifter och lokalhyror har under året endast ökat marginellt då avgifterna i stort sett hållits oförändrade. Endast mindre justeringar har utförts för ett tiotal bostadsrätter som vid tidigare genomfört ombyggnadsprojekt av affärslokaler fick något för låga avgiftsnivåer.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 150 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 69,9 mnkr och markvärdet till 70,1 mnkr. Av övriga tillgångar om totalt 9,8 mnkr är 2,1 mnkr placerade i räntefond, avsett att användas till låneamortering samt fortsatta förbättringsåtgärder.

Ingen värdehöjning av mark och byggnad är upptaget sen köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 5 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna

48

(särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 7,6 mnkr, varav långfristiga skulder 5,7 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 142 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011-2020 uppgår till -14,1 mnkr.

Notera särskilt att investeringar i fastigheten samt övriga ev. positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. De senaste årens omfattande investeringar får alltså inget reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sen 2011. Framförallt torde ett högre markvärde bidra till den största värdeökningen sen köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårligen kan realiseras. Det kan vara aktuellt att omvärdera fastigheten, men med tanke på de åtgärder som görs i samband med att lokalerna avvecklas kan det vara på plats att vänta med omvärdering tills åtgärderna är genomförda.

### **Föreningens lån**

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet ett lån om totalt 5 725 000 kr, se not 5.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

### **Förvaltning**

Savetime ekonomikonsult AB har varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen och eventuellt vinterunderhåll, har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

### **Urval av viktigare händelser under året**

Året som gått har präglats av återhämtningsarbeten efter flera år av ombyggnadsarbeten. Under året har dock några åtgärder i form av uppföljning av tidigare år års större ombyggnadsprojekt utförts:

- Reparation av mindre läckage i terrassdäcket vid entre'n till Gammelgårdsv 26D - begärt som en garantiåtgärd emot försäkringsbolaget BRIM eftersom entreprenören Lawab under hösten 2019 förklarades i konkurs.
- Installation av kameraövervakning samt förbättring av stängningsmekanism och sensorer för garageporten.
- Lagning av stormskador på taket (Badstrandshuset) och förlängning av några skorstenspipor i port 26
- Nyplantering av växter längs gaveln emot Gammelgårdsvägen.
- Utrensning av övergivna (6st) vindskontor samt även torkvindarna i Badstrandshuset där en hel del skräp, olovligt upplagt gods samt överblivna spegeldörrar (50-tal) samlats under åren
- Påbörjat vindprojekt för tre torkvindar samt bredvidliggande f.d. tvättstugor/mangelrum i Badstrandshuset, där fyra intressenter anmält sitt köpintresse för råvindsyta, och kontraktsdokumenten för denna försäljning är färdigställda.
- Påbörjad försäljning av råyta i källarlokalerna att anslutas till lägenhet 196 respektive 198. Kontraktsdokumenten för denna försäljning är i det närmaste färdigställda.

### **Covid-19**

Genom den extraordinära situationen med covid-19/Corona har styrelsen under året beviljat föreningens två lokalhyresgäster viss hyresrabatt. Ersättning för del av hyresrabatten har erhållits genom det stöd till hyresgäster i utsatt bransch som regeringen under året tog beslut om och som har handlagts av länsstyrelsen i Stockholms län. Föreningens kostnad för åtgärden uppgick till totalt 16 056 kr.

BS

## Planerade åtgärder 2021

Under året planeras följande åtgärder:

- Slutförande av vindsprojektet/en i Badstrandshuset, bygglovshandlingen för de fyra projekten går dock (pga Coronapandemin) sakta hos Stadsbyggnadskontoret, varför projekten inte förväntas bli klara förrän under första hälften av år 2022.
- Åtgärder enligt underhållsplanen, bl.a. påbörja studier för eventuell bergvärmeanläggning med avsikt att minska uppvärmningskostnaden, lagning av putsfogar, översyn balkonger och fönster mm.
- I underhållsplanen för år 2023-24 upptagna åtgärder avseende omläggning av taken påbörjades januari 2019 med en statusrapport som bekräftade att taket bör åtgärdas, eftersom nuvarande pappskikt (under teglet) med marginal bedöms ha passerat sin tekniska livslängd. Med den utbyggnad av torkvindarna som kommer att pågå under år 2021 har styrelsen dock beslutat att takomläggningen bör tidigareläggas till år 2021 så att arbetet kan samordnas med de takfönsterinstallationer som ingår i torkvindsprojektet, så att en täthetsgaranti för hela taket därigenom kan erhållas. Upphandling av takentreprenaden har därför nu påbörjats, och entreprenadarbetet planeras utfört under maj-september 2021.
- I samband med eller strax före takarbetena planerar styrelsen även att genomföra en kartering, kamerainspektion och rengöring av samtliga ventilationskanaler mellan lägenheterna och skorstenstopparna. Erhållet resultat/redovisning avses sedan att användas som underlag för installation av aspiratorer för att förbättra självdraget i fastighetens frånluftssystem.

## Avgiften

Avgiften har inte höjts sen 2013 och inga nya generella höjningar är heller planerade för år 2021.

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

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan 2%
2013	Höjning enligt plan 2%
2014-2018	Oförändrad
2019	För att jämna ut feluppskattade avgiftsbelopp uppkomna under ombyggnadsprojektet föreslår styrelsen att avgifter för de "nya" lägenheterna höjs med ca 4% medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2020	Lika år 2019 kommer vissa avgiftsbelopp från ombyggnadsprojektet även detta år att korrigeras medan de äldre (74 stycken) bostadsrätterna får oförändrad avgift.
2021	Precis som för år 2020 kommer ett tiotal nyare bostadsrätters avgift att korrigeras, och efter denna korrigerings har samtliga bostadsrätter uppnått en identisk avgift per andelstal, varför ytterligare korrigerings därefter ej behöver vidtas.

## Medlemsinformation

Under 2020 inträffade 17 st lägenhetsförsäljningar/överlåtelse.

Antalet medlemmar uppgick till 123 vid utgången av året.

6/1

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 524 788	3 653 801	2 782 821	2 807 375
Resultat efter finansiella poster	324 755	544 757	-1 095 389	-1 609 668
Soliditet, %	95	93	87	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	549	561	465	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 127	1 752	1 788	8 541
Ränta/kvm bostadsrättsyta	12	19	59	103
Värmekostnad/kvm totalyta	156	156	162	156

## Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 843 007	20 225 162		-14 994 032	542 896
Upplåtelser	1 147 181	2 282 819			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				542 896	-542 896
Årets resultat					322 889
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 990 188</b>	<b>22 507 981</b>		<b>-14 451 136</b>	<b>322 889</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-14 451 136
årets resultat	322 889
Totalt	-14 128 247
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	4 478 000
balanseras i ny räkning	-18 606 247
Summa	-14 128 247

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 524 788	3 653 801
Övriga rörelseintäkter		162 709	66 123
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 687 497</b>	<b>3 719 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 720 056	-2 522 654
Personalkostnader		-99 610	-56 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-634 041	-633 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 453 707</b>	<b>-3 212 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>233 790</b>	<b>507 220</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		156 660	138 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 695	-100 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>90 965</b>	<b>37 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>324 755</b>	<b>544 757</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>324 755</b>	<b>544 757</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 866	-1 861
<b>Årets resultat</b>		<b>322 889</b>	<b>542 896</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	139 984 341	140 617 812
Inventarier	5	40 505	0
Pågående nyanläggningar		176 600	59 232
Summa materiella anläggningstillgångar		140 201 446	140 677 044
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		140 201 446	140 677 044
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		644 773	673 137
Övriga fordringar		4 365	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 526	55 603
Summa kortfristiga fordringar		702 664	729 224
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
Summa kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 940 738	5 714 375
Summa kassa och bank		6 940 738	5 714 375
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 766 423	8 566 620
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		149 967 869	149 243 664

ls



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 498 169	153 068 169
Summa bundet eget kapital		156 498 169	153 068 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 451 136	-14 994 032
Årets resultat		322 889	542 896
Summa fritt eget kapital		-14 128 247	-14 451 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>142 369 922</b>	<b>138 617 033</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 625 000	8 825 000
Övriga skulder		69 125	69 125
Summa långfristiga skulder		5 694 125	8 894 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	0
Förskott entreprenadavtal		145 000	0
Leverantörsskulder		142 788	233 229
Skatteskulder		316 357	370 820
Övriga skulder		25 761	22 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 173 916	1 106 131
Summa kortfristiga skulder		1 903 822	1 732 506
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 967 869</b>	<b>149 243 664</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Markanläggningar	15

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 789 974	2 823 322
Hysesintäkter, bostäder	87 611	168 685
Hysesintäkter, lokaler	355 514	375 530
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	273 329	268 264
Hysesintäkter parkering och garage, moms	18 360	18 000
	<b>3 524 788</b>	<b>3 653 801</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	869 161	870 824
EI	119 701	128 266
Vatten och avlopp	109 334	133 991
Sophämtning	90 938	104 695
Städning	93 459	132 375
Fastighetskötsel	74 148	72 984
Kabel-TV och Bredband	138 235	133 608
Fastighetsförsäkring	147 268	142 069
Förbrukningsmaterial, fastighet	2 121	5 187
Förbrukningsinventarier, fastighet	56 964	2 522
	<b>1 701 329</b>	<b>1 726 521</b>

#### Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	106 856	108 692
Vatten och avlopp	14 282	3 150
Värme	6 517	4 838
Tvättstugan	0	5 147
Elanläggning	0	3 852
Hissar	3 661	0
Huskropp	242 856	127 884
Övrigt	44 902	26 731
	<b>419 074</b>	<b>280 294</b>

#### Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp	47 500	0
	<b>47 500</b>	<b>0</b>

#### Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial		99
Telefon och porto	569	90
Övriga egna administrationskostnader	6 483	5 085
Revisionsarvode	22 926	25 332
Ekonomisk förvaltning	139 572	141 192
Bankkostnader	4 978	4 871
Föreningsavgifter	5 184	5 116
Konsultarvoden	208 986	170 778
Konsultarvode hemsida	0	1 868
Övriga kostnader	4 930	7 303
	<b>393 628</b>	<b>361 734</b>

**Fastighetsskatt**

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	158 525	154 105
	<b>158 525</b>	<b>154 105</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	74 917 622	74 917 622
	74 917 622	74 917 622
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-4 406 810	-3 773 339
-Årets avskrivning enligt plan	-633 471	-633 471
	-5 040 281	-4 406 810
Mark	70 107 000	70 107 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>139 984 341</b>	<b>140 617 812</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	41 075	
Vid årets slut	41 075	0
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-570	0
Vid årets slut	-570	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 505</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 15-187794-409910 ränta 1,050%, ffd 220130	5 725 000	8 825 000
	<b>5 725 000</b>	<b>8 825 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

lys

## Underskrifter

Stockholm 10/3-2021



Camilla Strömberg  
Ordförande



Tord Sjöberg  
Ledamot

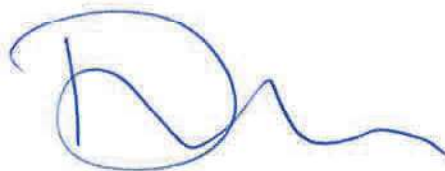


Sebastian Ziebari  
Ledamot



Thom Herbell  
Ledamot

Magdalena Prioux  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3-2021



Björn Södin  
Auktoriserad revisor