

**Kallelse till föreningsstämma i Brf Klädstrecket 24**

**Tid: 17:e april 2023 kl 19:00**

**Plats: Essingesalen, Essinge kyrka**

Välkommen till årets föreningsstämma.

Styrelsens ambition är att stämman ska kunna genomföras så effektivt som möjligt varför vi ber alla att läsa på utdelade dokument i förväg och vara förberedda på att omgående rösta på respektive fråga enligt dagordningen. Inga längre föredragningar kommer att hållas av styrelsen och ställ gärna även frågor till styrelsen i förväg via styrelsemailen ([styrelsen@kladstrecket24.se](mailto:styrelsen@kladstrecket24.se)).

Samtliga bilagor till denna kallelse läggs ut i respektive hushålls brevlåda i god tid innan stämman.

Varmt välkomna!  
Styrelsen

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd  
Bilaga 1 - Fullmaktsblankett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
Bilaga 2 – Årsredovisning 2022  
Bilaga 2.1 – Revisionsberättelse 2022
11. Beslut om resultatdisposition och 2023 års budget  
Bilaga 3 – Budget för verksamhetsår 2023
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för  
nästkommande  
verksamhetsår  
Bilaga 4 – Valberedningens förslag till arvodering
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter  
Bilaga 5 – Valberedningens förslag till styrelseledamöter och  
suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter  
Bilaga 6 – Styrelsens förslag till revisorer och revisorssuppleanter
16. Tillsättande av valberedning

17. Ärenden (motioner) som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt stadgarna §31:

Bilaga 7

Medlems motion om ogiltigförklaring av stämmobeslut från 2022-05-31

Bilaga 8

Medlems motion om styrelsens fullgörande av torkvindskontrakten

Bilaga 9

Medlems motion om styrelsens granskningstid och konsekvensanalys av medlemsmotioner

Bilaga 10

Medlems motion om regler och information om garagets laddboxar

Bilaga 9

Medlems motion om aktuell hemsida

18. Övrigt

19. Stämmans avslutande

# FULLMAKT

Härmed ger jag/vi:

.....  
Namnförtydligande

.....  
Lägenhetsnummer

**Fullmakt till:**

.....  
Namnförtydligande

.....  
Personnummer

**Att rösta enligt nedan vid föreningsstämma i Brf Klädstreet 24  
den 17:e April 2023.**

Fråga	Ja	Nej	Bordläggs
Punkt 10 – enligt Bilaga 2 – Årsredovisning 2022 samt Bilaga 2.1 – Revisionsberättelse 2022.			
Punkt 11 – enligt Bilaga 3 – Budget för verksamhetsår 2023.			
Punkt 12 - Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.			
Punkt 13 - enligt Bilaga 4 – Valberedningens förslag till arvodering.			
Punkt 14 - enligt Bilaga 5 – Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter.			
Punkt 15 enligt Bilaga 6 – Styrelsens förslag till revisorer och revisorssuppleanter.			
Punkt 17 enligt Bilaga 7 – Medlems motion om ogiltigförklaring av stämmobeslut från 2022-05-31.			
Punkt 17 enligt Bilaga 8 – Medlems motion om styrelsens fullgörande av torkvindskontrakten.			
Punkt 17 enligt Bilaga 9 – Medlems motion om styrelsens granskningstid och konsekvensanalys av medlemsmotioner.			
Punkt 17 enligt Bilaga 10 – Medlems motion om regler och information om garagets laddboxar.			
Punkt 17 enligt Bilaga 11 – Medlems motion om aktuell hemsida.			

Ort och datum: .....

Underskrift av Fullmaktsgivare: .....

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klädstrecket 24 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klädstreet 24 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse Brf Klädstrecket 24.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Björn Sjödin

**ÄRENDEREFERENS**

1586300

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

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

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org. nr 769614-4075) får härmed lämna årsredovisning för 2022 (verksamhetsår som kalenderår).

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsmötet 2022.

<b>Ledamot</b>	<b>Aktuell funktion</b>	<b>Ansvarsområden (urval)</b>	<b>Tillträde</b>	<b>Vald t.o.m.</b>
Camilla Strömberg	Ordförande	Ekonomi (delad), Fastighetsprojekt	2018	2022
Tord Sjöberg	Sekreterare	IT/Kommunikation, Hemsida, Dropbox	2019	2022
Karin Lennermark	Ledamot	Fastighetsprojekt, Tvättstuga, Medlemsfrågor	2020	2022
Magdalena Prioux	Ledamot	Hyresgäster, Avtal, Garage	2019	2022
Henrik Stenmo	Kassör	Ekonomi, Fastighetsprojekt	2019	2024
Tomek Augustyn	Ledamot	Fastighetsprojekt	2021	2022 - Lämnat jan 2023
Giorgio Monti	Suppleant	Trädgårdprojekt, Fastighetsprojekt	2022	2024
P-A Stensson	Suppleant	Trädgårdsprojekt, Snöröjning	2021	2023 - Lämnat jan 2023

Utöver styrelsen så har medlemmarna Per-Olof Melander och Sten Palmer varit engagerade genom att utföra en utredning förutsättningarna kring att bygga bergvärme. Utredningen inkl. rekommendationer har delgivits styrelsen i form av en rapport.

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

P-A Stenson, suppleant, valde att lämna styrelsen i januari 2023 p.g.a. nytt jobb och hans ansvarsområden övertogs av Giorgio Monti.

Tomek Augustyn, suppleant, valde att lämna styrelsen i januari 2023 p.g.a. tidsbrist. Tomeks ansvarsområden har övertagits av Henrik Stenmo samt konsult ifrån SBC.

## Valberedning

I samband med årsmötet 2022 så visade ingen av de närvarande medlemmarna intresse av att vara valberedning. Stämman beslutade därför att styrelsen skulle ta ansvar för att rekrytera nya styrelsemedlemmar inför kommande årsstämma.

## Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision.

## 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.

### **Fastigheten**

Tomtarealen uppgår till 4 648 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, gas, fjärrvärme, el 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 bostadslägenheter samt lokaler. Sedan ombildningen 2011 har kvarvarande hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2022 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 2022 uppgick till 5 134 kvm.

I fastigheten finns efter även 3 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 (2022) uppgår till 201 779 000 kr varav byggnadsvärdet är 66 043 000 kr och markvärdet 135 736 000 kr.

Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

### **Ekonomisk översikt**

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till -1,20 mnkr. Årets intäkter uppgår till 3,75 mnkr och årets kostnader till 5,18 mnkr.

Av intäkterna utgör medlemsavgifter 79% och hyror för lägenheter och lokaler 21%. Räntekostnaderna motsvarar ca 0,1 % av intäkterna. Intäkterna för avgifter och lokalhyror har under året endast ökat marginellt då avgifterna i stort sett hållits oförändrade.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 142 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 68,6 mnkr och markvärdet till 70,1 mkr. Övriga tillgångar uppgår till totalt 2,6 mnkr.

Ingen värdehöjning av mark och byggnad är upptaget sen köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 5,8 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna (särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 5 mnkr, varav långfristiga skulder 93 tkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 137 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011-2023 uppgår till -20,8 mnkr.

### **Föreningens lån**

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet 2021-2022 ett lån om totalt 5 725 000 kr (se not 7) men det betalades av helt i januari 2022.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

## Förvaltning

SaveTime Ekonomikonsult AB är engagerad som ekonomisk förvaltare. Löpande fastighetsförvaltning innehållande regelbunden rondering samt mindre insatser på uppdrag av styrelse eller medlemmar sköts av Åkerlunds fastigheter. Avtalet med Åkerlunds har under året förhandlats om till att bli mindre omfattande och kostsamt. Under året har avtal slutits med SBC avseende stöd med upphandling och projektledning av större byggtekniska projekt. Hansvel är ansvarig förståndning av trapphus och gemensamma lokaler. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

## Projekt

### Takprojektet

Under året har takprojektet som inneburit att papp, läkt och tegel för bägge husens yttertak totalförnyats till en kostnad av ca 5 MSEK slutbesiktigats och avslutats.

I projektet har även taksäkerhetssystemet förbättrats, alla skorstenar har omplåtats, stuprör och rännor på Flottbrohuset har bytts ut, ett 30-tal VA-avluftningsstigare såväl inne i vindsutrymmet som genomföringen ut på taket har stamrenoverats. Projektet har även på uppdrag av Torkvindsbyggarna (i port 20, 22 och 26) utfört montage av 20 st nya takfönster, kostnaden för detta har dock debiterats respektive Torkvindsbyggare och utfördes av inhyrd fönsterentreprenad.

Alla skorstenar (28+3 st) på Badstrands- och Flottbrohusen har också karterats så att föreningen nu har full dokumentation av till vilken lägenhet och vilket rum/spis de totalt ca 300 st kanalerna ansluter till.

### Torkvindsprojektet

De fyra vindsombyggnader i Badstrandshuset, "Torkvindsprojektet", som kontrakterades redan under sommaren/hösten år 2020 har på grund av tillståndsmyndigheten/Stadsbyggnadskontorets problem under Covid-pandemin gått mycket långsamt, och byggnadslov erhöles först under sommaren 2021. I bygglovet ställs krav på komplettering av handlingarna och att ett byggsamråd genomförs för att ett startbesked från Byggnadsnämnden ska erhållas. Detta genomfördes under hösten och startbesked erhöles sedan i december 2021.

Vid utgången av 2022 så är en utav fyra vindslägenheter färdig besiktigad och de boende inflyttade. Övriga tre lägenheter beräknas vara färdigställda och slutbesiktigade i slutet av Q1 2023. Styrelsen har under året bytt projektledare till Alex Izadkhah ifrån SBC för föreningens räkning.

### Köpt yta i källaren

Byggnationen pågår och beräknas vara färdig och slutbesiktigad Q2 2023.

### Ventilation

Föreningens hus är ventilerade via självdrag vilket i flera lägenheter fungerar ganska bristfälligt. Var lägenhet har 2-3 st egna ventiler/kanaler för frånluft som mynnar uppe i våra totalt 31 st skorstenar. Tilluften tas huvudsakligen via fönsterventiler och läckage i fönsterkarmar och foder.

Som ett första steg i att försöka förbättra självdragssystemet har under året en kartering av samtliga skorstenar och deras totalt ca 300 st olika separata kanaler utförts, så nu har föreningen kunskap om vilken kanal på taket som går till vilket rum i husen.

Styrelsen valde under året att avvakta med att påbörja ventilationsprojektet tills takprojektet var avslutat. Därefter har man påbörjat ett pilotprojekt i port 20 som innefattar rensning av samtliga kanaler. Efter utvärdering av detta pilotprojekt är avsikten att gå vidare i större skala med att förbättra självdraget och/eller att undersöka om någon typ av mekanisk ventilation kan införas. Styrelsen har tagit in offerter och förslag ifrån tre olika aktörer avseende ett förmodat nästa steg.

### Balkongrenoveringar

Ett utvalt antal av de översta balkongerna med lokaliserade skador kommer under Q1 2023 att okulärbesiktigas då det finns en osäkerhet kring betongens status. Även om detta innebär att

lagningen av de skadade balkongerna försenas så är styrelsens fokus i första hand att balkongerna skall vara säkra. Efterföljande åtgärder av balkongerna har offererats av olika anbudsgivare och kommer att planeras in till maj/juni.

### **Övriga projekt**

Reparation av fuktskada utvändigt och invändigt i lägenhet 197 har pågått och färdigställts utvändigt under Q3 2022 samt invändigt under Q1 2023.

Grovsoprummet i port 26 har gjorts om till barnvagnsrum.

Två medlemmar har på uppdrag av styrelsen genomfört studie kring förutsättningar för föreningen att skaffa bergvärme. Rekommendationen ifrån medlemmarna i samråd med Stockholm exergi var att detta inte är lönsamt utan nuvarande fjärrvärme bör behållas samt kompletteras med fjärrvärme-optimering, vilket styrelsen påbörjat.

Under året har nya laddstolpar installerats vid varje parkeringsplats i garaget. Halva installationskostnaden betalades genom bidrag av naturvårdsverket. Nya instruktioner för laddstolparna är publicerade på hemsidan.

Styrelsen har sänkt värmen i garaget samt trappuppgångar och lägenheter samt tätat lister kring ytterportar och dörrarna till vädringsbalkonger i syfte att spara energikostnader.

Restaurering av trappan mot Flottbrovägen är framflyttad på grund av kostnadsskäl. Styrelsen har valt att istället prioritera ventilation och balkonger.

### **Planerade åtgärder 2023**

Under året planeras följande åtgärder:

- Slutförande av vindsprojektet/en i Badstrandshuset.
- Slutförande av pågående ombyggnad/lägenhetsutvidgning (lgh 196) i nedre källarplan port 26.
- Avsluta pilot-/åtgärdsprojekt för förbättring av självdragsventilationen samt påbörja genomförande av rekommenderade åtgärder.
- Slutförande av invändig reparation av fuktskada i lägenhet 197.
- Åtgärder enligt underhållsplanen kommer följas vilket, utöver ovan innefattar bl.a. lagning av putsfogar, besiktning balkonger samt korrigera utfarten vid Badstrandsvägen 26 m.m.
- Öppna ett hobbyrum i det nuvarande förrådet mellan barnvagnsrummet och styrelserummet i port 26.
- Ny ekonomisk plan är under framtagning liksom en 50-årig underhållsplan.

## Avgiften

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

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

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

## Medlemsinformation

Under året har 6 stycken bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har en hyreslägenhet. Antalet medlemmar uppgick till 130 vid utgången av året.

## Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr
Nettoomsättning	3 727 479	3 617 193	3 524 788	3 653 801	
Resultat efter finansiella poster	-1 186 921	-3 967 659	324 755	544 757	
Soliditet %	96	94	95	93	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	581	559	549	561	
Energikostnad/kvm totalyta	251	237			
Värmekostnad/kvm totalyta	175	179			
El/kvm totalyta	53	37			
Vatten/kvm totalyta	23	21			
Sparande/kvm totalyta	204	95			
Räntekänslighet i procent*	0%	0%			

Bostadsrättsyta 5 078 kvm. Totalyta 5 495 kvm.

\* Föreningen har i dagsläget inga lån och därmed inag räntekostnader

## Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 990 188	22 507 981	4 478 000	-18 606 247	-3 969 538
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-3 969 538	3 969 538
Avsättning yttre fond			835 000	-835 000	
lanspråk yttre fond			-3 853 155	3 853 155	
Årets resultat					-1 204 634
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 990 188</b>	<b>22 507 981</b>	<b>1 459 845</b>	<b>-19 557 630</b>	<b>-1 204 634</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-19 557 630
årets resultat	-1 204 634
<b>Totalt</b>	<b>-20 762 264</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	516 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-835 000
balanseras i ny räkning	-20 443 264
	<b>-20 762 264</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 727 479	3 617 193
Övriga rörelseintäkter		25 531	30 823
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 753 010</b>	<b>3 648 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 411 636	-6 970 811
Personalkostnader		-120 500	-110 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-646 900	-636 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 179 036</b>	<b>-7 718 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 426 026</b>	<b>-4 070 410</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		248 771	164 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 683	-61 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>239 105</b>	<b>102 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 186 921</b>	<b>-3 967 659</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 186 921</b>	<b>-3 967 659</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-17 713	-1 879
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 204 634</b>	<b>-3 969 538</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	138 717 399	139 350 870
Inventarier	5	260 863	37 082
Pågående arbeten	6	783 443	694 755
Summa materiella anläggningstillgångar		139 761 705	140 082 707
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		139 761 705	140 082 707
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		678 978	686 381
Övriga fordringar		180 004	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 357	250 425
Summa kortfristiga fordringar		973 339	936 952
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 123 021
Summa kortfristiga placeringar		0	2 123 021
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 599 316	3 769 633
Summa kassa och bank		1 599 316	3 769 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 572 655	6 829 606
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		142 334 360	146 912 313



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 498 169	156 498 169
Yttre underhållsfond		1 459 845	4 478 000
Summa bundet eget kapital		157 958 014	160 976 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 557 630	-18 606 247
Årets resultat		-1 204 634	-3 969 538
Summa fritt eget kapital		-20 762 264	-22 575 785
<b>Summa eget kapital</b>		<b>137 195 750</b>	<b>138 400 384</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder		93 125	92 725
Summa långfristiga skulder		93 125	92 725
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	5 625 000
Förskott entreprenadavtal		3 238 592	747 011
Leverantörsskulder		165 425	507 000
Skatteskulder		347 571	323 345
Övriga skulder		14 370	-5 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 279 527	1 222 248
Summa kortfristiga skulder		5 045 485	8 419 204
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 334 360</b>	<b>146 912 313</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-1 186 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	564 787
	<u>-622 134</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-622 134</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 389
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 238 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 580 368</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-237 210
Pågående arbeten - projekt	-88 688
Avyttring av finansiella tillgångar	2 200 213
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 874 315</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-5 625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 170 317</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 769 633</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 599 316</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### **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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 950 364	2 840 817
Hysesintäkter, bostäder	74 150	74 604
Hysesintäkter, lokaler	399 157	403 581
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	284 707	279 464
Hysesintäkter parkering och garage, moms	19 101	18 727
	<b>3 727 479</b>	<b>3 617 193</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### *Driftkostnader*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	957 512	985 673
El	293 557	201 682
Vatten och avlopp	126 799	116 803
Sophämtning	99 466	97 825
Städning	90 132	89 793
Fastighetsskötsel	115 051	73 942
Kabel-TV och Bredband	139 642	138 142
Fastighetsförsäkring	159 366	151 392
Förbrukningsmaterial, fastighet	720	1 500
Förbrukningsinventarier, fastighet	15 303	2 653
	<b>1 997 548</b>	<b>1 859 405</b>

#### *Reparationer och underhåll*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	118 183	197 370
Vatten och avlopp	0	14 108
Värme	17 424	43 932
Tvättstugan	8 855	13 564
Elanläggning	3 836	0
Ventilation	0	35 059
Huskropp	57 393	392 534
Övrigt	0	3 083
	<b>205 691</b>	<b>699 650</b>

#### *Planerade underhåll*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp	1 681 325	3 853 155
	<b>1 681 325</b>	<b>3 853 155</b>

#### *Administrativa kostnader*

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	656	349
Övriga egna administrationskostnader	7 788	5 124
Lämnade skadestånd	2 975	
Revisionsarvode	30 962	25 107
Ekonomisk förvaltning	147 659	141 742
Bankkostnader	6 073	5 432
Föreningsavgifter	5 126	5 013
Konsultarvoden	152 179	212 524
Övriga kostnader	6 749	2 234
	<b>360 167</b>	<b>397 525</b>

### Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	166 905	161 075
	<b>166 905</b>	<b>161 075</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 917 622	74 917 622
	74 917 622	74 917 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 673 752	-5 040 281
-Årets avskrivning enligt plan	-633 471	-633 471
	-6 307 223	-5 673 752
Mark	70 107 000	70 107 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>138 717 399</b>	<b>139 350 870</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 075	41 075
-Nyanskaffningar	237 210	0
Vid årets slut	278 285	41 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 993	-570
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-13 429	-3 423
Vid årets slut	-17 422	-3 993
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>260 863</b>	<b>37 082</b>

### Not 6 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	657 077	176 600
Vindsprojekt	78 625	480 477
Summa:	735 702	657 077
Vid årets början	37 678	
Källarprojekt	10 063	37 678
Summa:	47 741	37 678
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>783 443</b>	<b>694 755</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 15-187794-409910	0	5 625 000
	<b>0</b>	<b>5 625 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm

Camilla Strömberg Ordförande	2023 - -	Karin Lennermark Ledamot	2023 - -
---------------------------------	----------	-----------------------------	----------

Tord Sjöberg Ledamot	2023 - -	Tomasz Augustyn Ledamot	2023 - -
-------------------------	----------	----------------------------	----------

Magdalena Prioux Ledamot	2023 - -	Henrik Stenmo Ledamot	2023 - -
-----------------------------	----------	--------------------------	----------

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning Brf Klädstrecket 20221231.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Malin Rutberg

**ÄRENDEREFERENS**

1586106

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning Brf Klädstrecket 20221231.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Malin Rutberg

**ÄRENDEREFERENS**

1586106

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

**BUDGET FÖR Brf Klädstreet 24****RESULTAT**

	<b>Q3 2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
	<b>9 mån</b>	<b>Totalt</b>	<b>Budget</b>
3011 Medlemsavgifter	2 212 773	2 950 364	3 245 400
<b>Hyror</b>			
3012 Hyror bostäder	55 756	74 341	80 288
3013 Lokalhyra, ej moms	32 042	42 723	43 578
3014 Lokalhyra moms	264 119	352 159	359 202
3019 P-plats/garage ej moms	210 232	280 309	285 915
3020 P-plats/garage moms	14 326	19 102	19 484
3021 El, ej moms	3 800	5 067	5 067
<b>Övrigt</b>			
8211 Brandkontoret	171 580	171 580	150 000
8220 Resultat avyttring värdepapper	77 192	77 192	0
Övrigt	36	49	25
Pant- och överlåtelseavgifter	17 998	23 997	15 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 059 855</b>	<b>3 996 882</b>	<b>4 203 959</b>
<b>Löpande kostnader</b>			
5131 Fjärrvärme	665 245	886 993	957 953
5132 El	213 388	284 517	512 131
5133 Vatten o avlopp	92 863	123 817	154 772
5135 Sophämtning	73 633	98 177	115 849
5136 Städning	68 867	91 823	94 118
5137 Fastigh.skötsel	79 340	105 787	117 423
5138 Kabel-TV	104 724	139 632	154 992
<b>Summa:</b>	<b>1 298 060</b>	<b>1 730 747</b>	<b>2 107 238</b>
<b>Löpande underhåll</b>			
5170 Underhåll gård	93 361	124 481	260 000
5171 VS	0	0	0
5172 Värme/sotning	17 424	23 232	25 555

5173 Tvättstuga	6 293	8 391	8 600
5174 EI	0	0	0
5175 Ventilation	0	0	0
5177 Huskropp	55 580	74 107	250 000
5178 Byggnader inkl. lås	0	0	5
5179 Övrigt	0	0	0
		0	0

<b>Summa:</b>	<b>172 658</b>	<b>230 211</b>	<b>544 161</b>
---------------	----------------	----------------	----------------

**Planerat underhåll**

5180 Gården	0	0	0
5181 VS	0	0	0
5182 Värme	0	0	0
5183 Tvättstuga	0	0	0
5184 Elanläggning	0	0	0
5185 Ventilation	0	0	50 000
5186 Vakant konto	0	0	0
5187 Huskropp	1 681 325	1 681 325	225 000
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0

<b>Summa:</b>	<b>1 681 325</b>	<b>1 681 325</b>	<b>275 000</b>
---------------	------------------	------------------	----------------

**Skatt, försäkring mm**

5191 Fastighetsskatt	124 631	166 175	174 484
5192 Försäkring	119 351	159 135	176 640
5197 Förbr.invent. fastighet	7 864	10 485	10 747
5198 Förbr.mtrl fastigh	720	960	984
5199 Övrigt fastighet	0	0	0

<b>Summa:</b>	<b>252 566</b>	<b>336 755</b>	<b>362 855</b>
---------------	----------------	----------------	----------------

**Administrativa kostnader**

5420 Programvaror	2 227	2 969	3 296
6250 Porto	500	667	740

6570 Bankkostnader	5 200	6 933	7 696
6299 Egen administration övr.	4 872	6 496	6 658
6340 Lämnade skadestånd	2 975	2 975	
6981 Föreningsavg.	3 845	5 127	5 255
6991 Övrigt	800	1 067	1 093
6995 Påminnelseavgifter	900	1 200	1 230
<b>Summa:</b>	<b>21 319</b>	<b>27 434</b>	<b>25 969</b>
<b>Externa tjänster</b>			
6420 Revision	4 462	28 000	28 000
6431 Ekonomisk förv.	111 301	148 401	164 725
6435 Ekonomiska tjänster/konsult	8 196		0
6550 Konsultarvoden	122 766	163 687	50 000
6580 Advokat/rätteg kostn	2 100		0
<b>Summa:</b>	<b>248 825</b>	<b>340 089</b>	<b>242 725</b>
<b>Personal</b>			
7010 Löner o arvoden	90 750	96 600	107 500
7510/7520 Arbetsg.avg.	28 513	31 718	33 387
7610 Utbildning	0	0	0
<b>Trivselkostnader</b>			
7690 Gårdsfester mm	4 138	5 517	6 000
<b>Summa:</b>	<b>123 401</b>	<b>133 835</b>	<b>146 887</b>
<b>Avskrivningar</b>			
7821 Byggnad	404 289	539 052	547 052
7823 Avskrivning om- och tillbyggnad	62 163	82 884	82 884
7824 Avskrivn markanlägggn	8 649	11 532	11 532
7832 Avskrivn inventarier	8 775	11 700	11 700
<b>Summa:</b>	<b>483 876</b>	<b>645 168</b>	<b>653 168</b>
<b>Kostnadsräntor</b>			
8400 Kostnadsräntor	4 922	4 922	5 000
8422/8423 Övriga räntekostnader	4 761	3 263	4 000
<b>Summa:</b>	<b>9 683</b>	<b>8 185</b>	<b>9 000</b>

**Inkomstskatt**

8910 Årets skatt	0	0	0
Skatt pga eftertaxering	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 291 713</b>	<b>5 133 748</b>	<b>4 367 003</b>
Resultat innan avskrivn.	-747 983	-491 698	490 124
<b>Resultat</b>	<b>-1 231 859</b>	<b>-1 136 866</b>	<b>-163 044</b>
<b>Likvid</b>			



Bilaga 4 - Föreningsstämma  
BRF Klädstrecket 24  
2023-04-17

## **Bilaga 4 – Valberedningens förslag till arvodering**

Valberedningen föreslår att arvodera styrelseledamöter och revisorer i enlighet med 2022 års nivå för kommande verksamhetsår.



Bilaga 5 - Föreningsstämma  
BRF Klädstrecket 24  
2023-04-17

## **Bilaga 5 – Valberedningens förslag till styrelseledamöter och suppleanter**

### **Sittande - 1 år**

Henrik Stenmo, Badstrandsvägen 26 (ledamot)

Giorgio Monti, Badstrandsvägen 22 (ledamot)

### **Nyval - 2år**

Robert Hallgren, Gammelgårdsvägen 26A (ledamot)

Jesper Buhrman, Gammelgårdsvägen 26H (ledamot)

Fredrik De Craene, Badstrandsvägen 22 (ledamot)



Bilaga 6 - Föreningsstämma  
BRF Klädstrecket 24  
2023-04-17

## **Bilaga 6 – Styrelsens förslag till revisorer och revisorssuppleanter**

Styrelsen föreslår auktoriserad revisor Björn Sjödin, Focus Revision AB, som revisor (omval).





## **Bilaga 7 – Medlems motion om förslag till ogiltigförklaring av stämmobeslut från stämman 2022-05-31**

### **Motiv/Bakgrund:**

Vid stämman 2022-05-31 föreslogs i Bilaga 9 att ge styrelsen mandat att upp till en angiven beloppsgräns ta styrelsebeslut avseende ny- till- eller ombyggnader av föreningens hus eller mark, dvs frångå kravet i stadgarna att nyinvesteringar utöver det förvaltande underhållet ska beslutas av föreningsstämman. Beslutet vid stämman blev slutligen efter diskussion att detta skulle gälla upp till en beloppsgräns av 100 000:-/beslut.

Denna motion påpekar att beslutet står i strid med stadgarnas §26 då stadgarna alltså gäller, och att om medlemmarna önskar att denna ordning ska gälla måste stadgarnas §26 revideras, och stadgeändringen ska därtill då enligt bostadsrättslagen beslutas vid två på varandra följande stämmor innan beslutet blir giltigt.

Här påpekas också olämpligheten i föreslaget beslut, då våra stadgar är av typen "standard"-stadgar för bostadsrättsföreningar" och därmed också bygger på mycket lång erfarenhet för hur en bostadsrättsförening ska skötas, samt att det kan vara olämpligt att överföra så stort mandat till styrelsen att hantera utan att först höra medlemmarnas åsikt.

### **Förslag till stämman:**

Styrelsen ska i framtiden respektera §26 i stadgarna, och beslutet fattat vid stämman 2022-05-31 ogiltigförklaras.

Sten Palmer 2023-01-20

### **Styrelsens förslag/kommentar till stämman:**

Styrelsen har aldrig haft för avsikt att tillskansa sig frihet att göra extreordinära förändringar. Styrelsen har heller inte i syfte att driva igenom en stadgeändring. Styrelsen föreslår därför att motionen bifalles.

Syftet med att ändra beloppsgränsen var att göra styrelsens arbete mer effektivt och bespara medlemmarna extrastämmor. Styrelsen är beredd att återgå till tidigare nivå.

Styrelsen 2023-03-28

## Bilaga 8 – Medlems motion om styrelsens fullgörande av torkvindskontrakten

### Motiv/Bakgrund:

De Kontraktshandlingar för Torkvindprojekten som togs fram våren 2020 är omsorgsfullt skrivna för att i detalj ange köparnas ansvar avseende utformning av sin ombyggda råvindsyta till bostad, samt fullt kostnadsansvar för den Entreprenad köparen också ålagt sig att utföra. Kontrakten består av tre delar: Ett Upplåtelseavtal, ett Entreprenadavtal samt en Teknisk handling med Föreningens särskilda krav på Köparen, därtill gäller övergripande alltid också lagar och krav från Stadsbyggnadskontoret (bygglov). Kontrakten är granskade av extern jurist.

Kontrakt har sommaren/hösten 2020 tecknats med fyra olika Köpare och total intäkt för Föreningen har bedömts bli ca 6 MSEK. Föreningens kostnad för projekten bedöms bli ca 3-400 kSEK för framtagning av kontrakt samt för kontroll av att kontraktsreglerna följs. Köparna bär samtliga projekterings- tillstånds- och byggkostnader, samt betalar därutöver i kontrakten fastställda kontraktsbelopp för såväl upplåtelse som månadsavgifter vid fastställda tider. I det fall kontraktens regler inte skulle följas finns även regler för förseningsviten, ansvar vid skada, etc.

Styrelsen har under pågående projekt gjort flera avsteg från kontrakten, vilket därmed påverkat kostnads-/intäktsfördelningen mellan köpare och förening på sådant sätt att kostnader/intäkter förändrats så att BRF-medlemmarnas ekonomiska utfall av projektet försämras, tex enligt nedan:

- Datumet för när månatlig hyresavgift för vindsdelen ska utgå har senarelagts (förlorad BRF-intäkt ca 40 kSEK) –  
**Styrelsens kommentar:** Avtalen stipulerar att avgift skall betalas från den 1/10 2021. Då bygglovstiden blev 52 veckor (på grund av splittrade ansökningar samt pandemi) istället för de förväntade 13 som enl. stadsbyggnadskontorets hemsida är praxis, så valde styrelsen att låta avgift utgå ifrån den första månaden efter erhållet bygglov. Bygglov erhöles för lgh. 186, 187 och 131 i december 2021.
- Allvarligt försenad (ca ½ år) bygglovsansökan för lgh 151 viket förorsakat merkostnader för takentreprenaden, där 75 kSEK förseningsvite för detta redan är fakturerat men ej ännu betalt/inkrävt av styrelsen  
**Styrelsens kommentar:** Styrelsen godkände aldrig att den dåvarande projektledaren ställde ut vitet. Styrelsen hade vid tiden för vitets utställande, då ingen av torkvindsinnehavarna fått bygglov, för avsikt att kräva en enskild torkvindsköpare på ett vitesbelopp.  
Försenade betalningar (ca halvmiljonsbelopp) av kontraktsbeloppet vid erhållet bygg-lov/byggstart (ca 30% av totalbeloppet), ca 3 mån för lgh. 187 resp.> 15 mån för lgh151, vilket avsevärt försämrat föreningens likviditet, ränta bör därmed utgå, bedömd ränteförlust ca 40 kSEK

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen bedömde att lägenhetsinnehavare 187 hade giltiga skäl (Utgånget lånelöfte p.g.a. försenat bygglov, samt att bygglov erhöles i mitten av december inför ledighet samt pandemi) till förseningen. Styrelsen har tagit in juridisk hjälp via SBC för att lösa kontraktsituationen med lgh. 151 där lägenhetsinnehavaren besvarat styrelsens anmodan och betalningskrav med att denne inte har möjlighet att betala delbetalning 2 och 3.

- Påbörjat bygge med utrivet vindsgolv med isolering ovan lgh 151, vilket medfört att bjälklaget i princip varit helt oisolerat i två vintrar, bedömd ökad värmekostnad för BRF ca 10 kSEK

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen gjorde en bedömning av materialet som revs ut och det var inte regelrätt isoleringsmaterial utan byggnadsskräp, tegel etc. som använts för utfyllnad. Det finns mejlkorrespondens där den tidigare projektledaren godkände att rivningsarbeten fick göras innan erhållet bygglov.

- Allmänt senare färdigställande av vindskontrakten för lgh 133, 187, 151 och därmed också försenad inbetalning av slutlikviden (totalt ca 3,6 MSEK) för de tre råvindarna där ränta borde utgå, bedömd ränteförlust > 200 kSEK (kontrakten omfattar ej ränteklausuler men motsvarande ersättning bör istället uttas via kontraktsenliga förseningsviten)

**Styrelsens kommentar:** I kontrakten finns en sluttid angiven till den 31/12 2022. Vindsprojekten har blivit försenade pga bygglovhantering enl. ovan, läckage ifrån nyinsatta takfönster samt ovanligt långa leveranstider, bl.a. 11 månader för FTX. Lgh. 133 och 187 har erlagt slutbetalning i förväg då slutbesiktning förväntas om ca en månad.

- Förseningarna medför att BRF:s beräkning av förändringen i alla andelstal (som underlag för stämmobeslut) för hela föreningens måste senareläggas, tillkommande kostnad för detta är svårbedömd då det beror på hur beräkningarna slutligen kommer att utföras, här noteras en uppskattning i storleksordningen ca 20–80 kSEK

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen ställer sig frågande till vad denna kostnad/uteblivna intäkt baseras på? Styrelsen har engagerat en fastighetsjurist via SBC som har tagit del av tidigare underlag för beräkning av andelstal och är redo att beräkna totalen så fort vindsprojekten är avslutade.

- Förlängd projekttid medför också ökade kostnader för BRF:s projektledning (utförs av Alex/SBC) i form av konsultkostnader, också svårbedömd kostnad här uppskattad ligga inom intervallet 50-100 kSEK

**Styrelsens kommentar:** Styrelsen ställer sig frågande till vad denna kostnad/uteblivna intäkt baseras på? Som kommenterats tidigare så har överlämningen mellan projektledarna för vindsprojekten kunnat hanterats bättre av styrelsen, vilket bl.a. bidragit till den uppkomna situationen med lgh.151. Men detta har inte inneburit ökade konsultkostnader för föreningen. Sammanlagt lade SBC:s projektledare fyra timmar på vindsprojektet under 2022.

Totalt således tillkommande kostnader/förlorade intäkter i halvmiljonsstorlek för BRF, vilket därmed belastar BRF-medlemmarna om ej kontraktens regler för ansvar och förseningsviten beaktas.

Denna motion är sammanställd för att medlemmarna ska bli informerade, så att förändrade fördelningar av kostnader/intäkter antingen kan godkännas av stämman, alternativt att stämman tar beslut att ingångna kontrakt ska följas.

**Förslag till stämman:**

Styrelsen liksom Torkvindsbyggarna ska till fullo respektera tecknade kontrakt, och försenings-viten enligt kontrakt ska uttas där detta har påverkat föreningens utfall av projekten.

Sten Palmer 2023-01-20

**Styrelsens kommentar/förslag till stämmobeslut:**

Styrelsen har under hela projektperioden haft för avsikt att följa tecknade kontrakt. Styrelsen vill också föra till protokollet att ingen av lägenhetsinnehavarna 133 eller 187 har deltagit vid några beslut som berört torkvindsprojekten. Under stämman kommer styrelsen att presentera status för vinds-projekten samt besvara påståendena i motionen som även går att läsa ovan. Styrelsen föreslår att stämman därefter röstar för eller emot om man anser att styrelsen handlat rätt eller borde ha handlat enligt medlemsmotionen.

Styrelsen 2023-03-28



## **Bilaga 9 – Medlems motion om styrelsens granskningstid och konsekvensanalys av medlemsmotioner**

### **Motiv/Bakgrund:**

Enligt stadgarna §31 ska medlemsmotion inlämnas till styrelsen senast 1:a februari dvs ca 3-4 månader innan ordinarie stämma avhålls, och avsikten med dessa månader är ju naturligtvis att styrelsen ska få tid för att analysera förslagets konsekvenser, samt att därtill ge stämman sin rekommendation till vilket beslut som anses vara gynnsammast för Föreningens medlemmar.

Vid stämman 2022-05-31 presenterades på dagordningen (Bilaga 11 och 13) åtminstone två stycken motioner som uppenbarligen inkommit några veckor före stämman. Vid extra stämman 2022-10-19, där kallelse utgick med mycket kort varsel, presenterades två medlemsmotioner (balkongutbyggnader samt sälj av en mindre extra yta i Torkvindsprojektet) på dagordningen och där bägge motionerna helt saknade styrelsens utredning av konsekvenserna för medlemmarna. Bägge motionerna borde således ha bordlagts tills detta arbete hunnit genomföras, och medlemmarna tvingades nu till en omröstning för två förslag där nog endast ett fåtal närvarande förstod innebörden av fattat beslut.

### **Förslag till stämman:**

Styrelsen ska i framtiden respektera §31 i stadgarna och noga konsekvensanalysera inkomna medlemsförslag, och i de flesta fall även meddela sin synpunkt på vilket beslut som rekommenderas.

Sten Palmer 2023-01-20

### **Styrelsens kommentar/förslag till stämmobeslut:**

Styrelsen har gjort formellt fel som inte noggrant beaktat den tidsgräns som beslutats enligt föreningens stadgar 31§ vilket styrelsen beklagar.

Styrelsen 2023-03-28



## **Bilaga 10 – Medlems motion om regler och information om garagets laddboxar**

### **Motiv/Bakgrund:**

Nya laddboxar i garaget har installerats under sommar/höst 2022, men alltså saknas helt information på hemsidan om hur dessa fungerar samt vika avgifter som utdebiteras om man önskar utnyttja en laddbox.

När de nu utrivna äldre laddboxarna installerades år 2017 så bestämdes avgiften till 200:-/månad (*enligt hemsidan*), som en schablonkostnad för att utnyttja boxen, och som beräknings-underlag för utnyttjandet antogs en antagen "normal"-förbrukning (*kWh/vecka*) plus ett påslag därutöver för avskrivningskostnaden för själva laddboxinstallationen. Såväl då som framöver ska självklart kostnaden för laddbox+elförbrukning ej belasta de föreningsmedlemmar som inte nyttjar servicen.

### **Förslag till stämmobeslut:**

Styrelsen ser till att såväl teknisk information samt aktuell elförbrukningskostnad för laddbox-systemet presenteras på lämpligt ställe på hemsidan (*tex under mitt "boende/parkeringsregler"*). Därtill att debiterad förbrukningskostnad uppdateras så att man får kostnadstäckning för det sedan år 2017 nästan fördubblade elpriset och att även avskrivningskostnaden för den nya laddboxinstallationen erhålls via laddboxavgiften.

Sten Palmer 2023-01-20

### **Styrelsens kommentar/förslag till stämmobeslut:**

Hemsidan har uppdaterats med information om de nya laddboxarna i garaget samt om hur debitering sker i dagsläget (schablonkostnad) och hur det kommer ske framöver (individuell faktura baserad på faktisk konsumtion).

När man övergår till individuell fakturering baserad på faktisk konsumtion via Monta, kommer föreningen lägga på en extra avgift för framtida underhåll och service. Dock så anser styrelsen att själva kostnaden för installationen ska tas av föreningen. Styrelsen rekommenderar därför att vi beslutar att ta ut en avgift för service och underhåll men ingen extra avgift för avskrivningskostnaden för själva laddboxinstallationen.

Styrelsen 2023-03-28



## Bilaga 11 – Medlems motion om aktuell hemsida

### **Motiv/Bakgrund:**

Föreningens hemsida innehåller många felaktigheter och uppdateras alltför sällan tex:

- Föreningen/Ekonomi: Årsredovisning för år 2022, information om 2023 års avgiftshöjning, ny tillämpad underhållsplan från år 2023, mm saknas  
Här bör även gällande budget för föreningen för åren 2022 och 2023 kunna laddas ned då det var felaktigheter i den budget som presenterades vid stämman 2022-05-31.
- Föreningen/Fastigheten: Renoveringar utförda år 2022 (*tex laddboxar i garage, gavel emot Gammelgårdsvägen, etc.*) saknas
- Föreningen /mäklarinfo: Årsredovisningar för år 2019 till och 2022 samt ny underhållsplan saknas
- Mitt boende/parkeringsregler: Avsnittet om laddboxar och kostnad för detta bör uppdateras – se separat motion i ärendet
- Mitt Boende/Stämmoprotokoll: Protokoll från extra stämma 2022-10-19 saknas

Allmänt: Det finns under flera rubriker kontaktpersoner och telefonuppgifter som kan vara inaktuella varför detta bör ses igenom och uppdateras. Datum för senaste uppdatering av resp. delrubrik bör också anges.

### **Förslag till stämman:**

Styrelsen uppdaterar hemsidan och utser internt en person med ansvar för att hemsidan hålls aktuell och uppdaterad.

Sten Palmer 2023-01-20

### **Styrelsens kommentar/förslag till stämmobeslut:**

Hemsidan har till del uppdaterats och styrelsen föreslår att ny styrelse utser en person med ansvar att hålla hemsidan aktuell och uppdaterad.

Styrelsen 2023-03-28