

Årsredovisning 2023

Brf Sköndals Solsida

769623-4496



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sköndals Solsida

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-08-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2013-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-07-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rågskorpan 2. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 679 kvm och 2 lokaler om 35 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har ingen framtagen underhållsplan, men ser löpande över kommande underhållsbehov.

Styrelsens sammansättning

Frank Jennekrans	Ordförande
Andreas Gustafsson	Styrelseledamot
Anna Wahlbeck	Styrelseledamot
Annica Hellgren	Styrelseledamot
Ted Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Rosen

Revisorer

Katarina Nyberg Revisor HQV Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Renovering av utvändiga trappor
Införa matavfalls hantering
Byte av undercentral
- 2019 ● Driftoptimering värme och vatten, termostatbyten
Stampsplning i samtliga lägenheter samt källarutr.
- 2018 ● Grotvättmaskin tvättstuga
Staket tomtgräns
Trädgårdsbelysning
Markförbättring ny asfalt och kantsten
- 2017 ● Målning och byte av armatur i källaren
Gallergrindar källare
Fönsterbyte och fasadrenovering
Renovering av tvättstuga
- 2016 ● Byte Garageportar
Stambyte
Lösullsisolering av tak
Målning av trapphus
Byte av källardörrar
- 2015 ● Byte armaturer fasad/trapphus
Byte stuprör, takluckor och stegar

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av takpannor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är sämre än resultatet för år 2022.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 096 135	2 012 795	1 998 117	2 049 615
Resultat efter fin. poster	-195 132	-182 460	34 336	275 666
Soliditet (%)	60	60	58	58
Yttre fond	327 000	275 308	233 017	190 726
Taxeringsvärde	51 692 000	51 692 000	42 291 000	42 291 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	683	647	633	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	82,6	81,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 398	9 445	9 706	9 706
Skuldsättning per kvm totalyta	8 297	8 338	8 937	9 054
Sparande per kvm totalyta	99	209	199	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	145	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	206	197	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	1,00	0,70	1,05
Räntekänslighet (%)	13,76	14,59	14,92	-

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.

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 om negativt resultat

Stort underhåll av en hyreslägenhet.

Ökade räntekostnader.

Snöröjningen ökade kraftigt 2023.

Vi kan höja avgifterna som vi har gjort för 2024

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 856 148	-	-	44 856 148
Upplåtelseavgifter	10 012 387	-	-	10 012 387
Fond, yttre underhåll	275 308	-	51 692	327 000
Balanserat resultat	-17 672 200	-182 460	-51 692	-17 906 353
Årets resultat	-182 460	182 460	-195 132	-195 132
Eget kapital	37 289 182	0	-195 132	37 094 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 906 353
Årets resultat	-195 132
Totalt	-18 101 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	51 692
Att från yttre fond i anspråk ta	-71 144
Balanseras i ny räkning	-18 082 032
	-18 101 484

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 096 135	2 012 795
Övriga rörelseintäkter		259	0
Summa rörelseintäkter		2 096 394	2 012 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 151 633	-1 278 246
Övriga externa kostnader	7	-171 336	-214 627
Personalkostnader	8	-92 839	-93 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 655	-380 568
Summa rörelsekostnader		-1 793 463	-1 966 936
RÖRELSERESULTAT		302 931	45 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	173 281	14 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-671 344	-242 857
Summa finansiella poster		-498 063	-228 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 132	-182 460
ÅRETS RESULTAT		-195 132	-182 460

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 049 781	54 413 261
Maskiner och inventarier	12	0	14 175
Summa materiella anläggningstillgångar		54 049 781	54 427 436
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 049 781	54 427 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 107	61 824
Övriga fordringar	13	59 654	66 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	230 225	67 402
Summa kortfristiga fordringar		364 986	195 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 259 345	7 388 452
Summa kassa och bank		7 259 345	7 388 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 624 330	7 583 909
SUMMA TILLGÅNGAR		61 674 111	62 011 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 868 535	54 868 535
Fond för yttre underhåll		327 000	275 308
Summa bundet eget kapital		55 195 535	55 143 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 906 353	-17 672 200
Årets resultat		-195 132	-182 460
Summa fritt eget kapital		-18 101 484	-17 854 661
SUMMA EGET KAPITAL		37 094 051	37 289 182
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	13 716 364
Summa långfristiga skulder		0	13 716 364
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 134 546	10 538 182
Leverantörsskulder		95 904	85 098
Övriga kortfristiga skulder		0	42 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 611	340 125
Summa kortfristiga skulder		24 580 061	11 005 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 674 111	62 011 345

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	7 388 452	4 562 724
Resultat efter finansiella poster	-195 132	-182 460
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	377 655	380 568
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	182 523	198 108
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-169 529	-10 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 102	-261 585
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-9 108	-74 271
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 900 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-129 108	2 825 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 259 345	7 388 452

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sköndals Solsida 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.

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	1 %
---------	-----

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 1 589 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 754 328	1 661 970
Hysesintäkter, bostäder	114 304	134 741
Hysesintäkter, lokaler	68 631	63 471
Hysesintäkter, p-platser	138 108	130 750
Övriga intäkter	21 023	21 863
Summa	2 096 394	2 012 795

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	56 892	54 087
Städning	54 404	51 819
Besiktning och service	550	1 400
Trädgårdsarbete	36 633	17 603
Snöskottning	121 249	68 271
Summa	269 728	193 180

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer	52 346	13 420
Planerat underhåll	71 144	339 600
Summa	123 490	353 020

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	63 787	74 896
Uppvärmning	457 896	421 618
Vatten	77 187	76 083
Sophämtning	39 098	40 811
Summa	637 968	613 408

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 357	35 779
Kabel-TV	13 432	12 141
Fastighetsskatt	73 658	70 718
Summa	120 447	118 638

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 873	17 036
Revisionsarvoden	18 923	17 227
Övriga förvaltningskostnader	20 184	11 943
Ekonomisk förvaltning	80 140	75 856
Övriga externa kostnader	37 896	44 937
It-tjänster	1 321	1 939
Konsultkostnader	0	45 688
Summa	171 336	214 627

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 500	73 000
Sociala avgifter	20 339	20 496
Summa	92 839	93 496

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	172 086	14 464
Ränteintäkter skattekonto	1 195	74
Summa	173 281	14 538

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	671 224	242 807
Övriga räntekostnader	120	50
Summa	671 344	242 857

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 697 603	57 697 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 697 603	57 697 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 284 342	-2 920 862
Årets avskrivning	-363 480	-363 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 647 822	-3 284 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 049 781	54 413 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 348 113</i>	<i>21 348 113</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 608 000	29 608 000
Taxeringsvärde mark	22 084 000	22 084 000
Summa	51 692 000	51 692 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 435	85 435
Utgående anskaffningsvärde	85 435	85 435
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 260	-54 172
Avskrivningar	-14 175	-17 088
Utgående avskrivning	-85 435	-71 260
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	14 175
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 921	57 726
Skattefordringar	493	3 433
Övriga fordringar	240	5 072
Summa	59 654	66 231

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 570	13 654
Försäkringspremier	32 911	30 365
Kabel-TV	3 573	3 348
Förvaltning	20 813	20 035
Inkomsträntor	171 358	0
Summa	230 225	67 402

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,62 %	2 098 182	2 218 182
SEB	2024-02-28	4,62 %	5 418 182	5 418 182
SEB	2024-02-28	4,62 %	6 200 000	6 200 000
SEB	2024-12-28	4,59 %	10 418 182	10 418 182
Summa			24 134 546	24 254 546
Varav kortfristig del			24 134 546	10 538 182

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

	2023-12-31	2022-12-31
El	4 412	5 206
Uppvärmning	67 712	62 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 900	36 500
Utgiftsräntor	19 312	11 068
Förutbetalda avgifter/hyror	229 275	224 941
Beräknat revisionsarvode	15 000	0
Summa	349 611	340 125

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 254 546	31 254 546

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

DocuSigned by:

2C76050CCB0945A...

Frank Jennekrans
Ordförande

DocuSigned by:

7EA2C2B7575C402...

Andreas Gustafsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

A36EBD09077401...

Anna Wahlbeck
Styrelseledamot

DocuSigned by:

669F30B5CC78401...

Annica Hellgren
Styrelseledamot

DocuSigned by:

F975CC0981B941E...

Ted Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor