

Årsredovisning för  
**Brf Skorpionen 6**  
769630-2293

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skorpionen 6, 769630-2293 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-08-13.

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Fakta om fastigheten*

Föreningens fastighet Karlstad Skorpionen 6, med gatuadress Wibeligatan 2 A-D byggdes 1959 och genomgick en omfattande renovering 2004. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten har en total areal enligt den ekonomiska planen på 980 m<sup>2</sup>. Bostadsarean uppgår till 980 m<sup>2</sup> fördelat på 16 st lägenheter, varav 16 st är bostadsrätter per bokslutsdagen, vilket är detsamma som föregående år. Under året har 1 överlåtelse skett. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2043.

#### *Styrelse och revisor*

Styrelsens sammansättning framgår av underskriftssidan i denna årsredovisning. Föreningen har valt att ha en medlem som revisor som är oberoende i förhållande till styrelsen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under året höjdes föreningens månadsavgift med 6 % från 2023-01-01. Under året har investeringar i fastigheten genomförts för 228 750 kr vilket har aktiverats. Den sedan föregående år planerade relinigen av stamledningarna i den äldre delen av fastigheten uppgick till 157 500 kr samt installation av rökgasfläktar har gjorts för 71 250 kr. Vidare har inventering av enstegstätat fasad har utförts för 33 904 kr, vilket har kostnadsförts. Föreningen har erhållit elstöd under året med 5 954 kr vilket redovisas som övrig intäkt.

Föreningen har inte påverkats av höjda räntekostnader under året då lånen har varit bundna till mellan 1,5 % - 1,8 %. Ett lån på 5 000 000 kr ränteändrades dock till 4,72 % med början 2023-12-28. Räntebindingstiden är för lånet 3 månader. Höjningen av räntenivån innebär att räntekostnaden vid oförändrad nivå under 2024 ökar med drygt 140 000 kr. Övriga lån kommer inte att ränteändras förrän under 2025 respektive 2026.

Under året har föreningen tagit beslut om att höja månadsavgiften med 8 % från 2024-01-01.

Föreningen skriver av fastigheten i år med 277 965 kr vilket belastar resultatet men inte likviditeten. Amortering har för samma period gjorts med 100 004 kr på föreningens banklån. Föreningen visar ett redovisat resultat på -174 680 kr som till stor del beror på avskrivningarna. Om avskrivningarna läggs åter och amorteringarna istället beaktas blir föreningens "kassaflöde/resultat" istället + 3 281 kr (-174 680 + 277 965 - 100 004).

#### *Uppllysning vid förlust*

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret på 174 680 kr. Styrelsen gör bedömningen att avgiftshöjningar behövs framöver för att balansera de ökade räntekostnaderna.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	842 105	788 878	770 714	759 175
Resultat efter finansiella poster	-174 680	-225 206	-238 128	-170 102
Soliditet, %	55	55	56	56
Skuldsättning per kvm	14 549	14 651	14 753	14 821
Sparande per kvm	140	53	43	115
Räntekänslighet, %	18	19	20	20
Energikostnad per kvm	189	193	182	156
Årsavgifternas andel av totala intäcker, %	95	96	96	96

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	19 435 000	216 531	-1 469 565
Resultatdisposition		41 400	-41 400
Årets resultat			-174 680
<b>Vid årets slut</b>	<b>19 435 000</b>	<b>257 931</b>	<b>-1 685 645</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 510 965
årets resultat	-174 680
<b>Totalt</b>	<b>-1 685 645</b>
disponeras för	
avsätts till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	41 400
enligt Brf Skorpionen 6s ekomiska plan och stadgar	
balanseras i ny räkning	-1 727 045
<b>Summa</b>	<b>-1 685 645</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	842 105	788 878
Övriga rörelseintäkter		5 954	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>848 059</b>	<b>788 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-481 351	-472 154
Personalkostnader	3	-22 382	-23 008
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	5,6	-277 965	-277 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-781 698</b>	<b>-772 482</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 361</b>	<b>16 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 041	-241 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 041</b>	<b>-241 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-174 680</b>	<b>-225 206</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-174 680</b>	<b>-225 206</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-174 680</b>	<b>-225 206</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	32 176 897	32 226 112
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 176 897</u>	<u>32 226 112</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 176 897</u>	<u>32 226 112</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		5 995	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 741	27 784
Summa kortfristiga fordringar		<u>34 736</u>	<u>27 818</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		265 133	540 689
Summa kassa och bank		<u>265 133</u>	<u>540 689</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>299 869</u>	<u>568 507</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>32 476 766</u>	<u>32 794 619</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		19 435 000	19 435 000
Fond för yttre underhåll		257 931	216 531
Summa bundet eget kapital		<u>19 692 931</u>	<u>19 651 531</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 510 965	-1 244 360
Årets resultat		-174 680	-225 206
Summa fritt eget kapital		<u>-1 685 645</u>	<u>-1 469 566</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 007 286</u>	<u>18 181 965</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 158 320	14 258 324
Summa långfristiga skulder		<u>14 158 320</u>	<u>14 258 324</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	100 004	100 004
Leverantörsskulder		63 986	98 634
Skatteskulder		49 728	47 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 442	108 044
Summa kortfristiga skulder		<u>311 160</u>	<u>354 330</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>32 476 766</u>	<u>32 794 619</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-174 680	-225 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	277 965	277 320
	<u>103 285</u>	<u>52 114</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>103 285</b>	<b>52 114</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 918	-5 932
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-43 169	90 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 198</b>	<b>136 237</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-228 750	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-228 750</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-100 004	-100 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 004</b>	<b>-100 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-275 556</b>	<b>36 233</b>
Likvida medel vid årets början	540 689	504 456
Likvida medel vid årets slut	<u>265 133</u>	<u>540 689</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% / år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Inventarier, verktyg och installationer	20

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / antal kvm upplåtna med bostadsrätt

##### Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för kostnadsfört/planerat underhåll) / antal kvm upplåtna med bostadsrätt

##### Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från årsavgifterna

##### Energikostnad per kvm

Totala kostnader för värme, el och vatten / antal kvm upplåtna med bostadsrätt

##### Årsavgifternas andel av totala intäkter

Årsavgifterna / totala intäkter

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter medlemar		
Intäkter parkering	807 905	755 808
Intäkter övriga	31 900	32 672
	2 300	398
<b>Summa</b>	<b>842 105</b>	<b>788 878</b>



### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon avlönad anställd personal under året. Styrelsearvoden har utgått med 18 000 kr exkl sociala avgifter.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader		
Fjärrvärme	25 897	35 182
TV, telefoni o internet	124 406	118 035
Vatten och avlopp	63 708	58 706
Renhållning och sophantering	34 892	36 314
Snöröjning och trädgårdsskötsel	28 562	28 195
Reparation och underhåll	29 769	17 126
Förbrukningsinventarier/material	63 381	88 730
Fastighetsskatt	11 800	9 015
Försäkringspremier	25 424	24 304
Teknisk förvaltning	13 109	11 396
Administrativ förvaltning	-	2 500
Föreningsavgifter	50 869	37 863
Bankkostnader	4 390	-
Övrigt	2 950	3 775
<b>Summa</b>	<b>2 194</b>	<b>1 013</b>
	<b>481 351</b>	<b>472 154</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Nyanskaffningar	34 258 150	34 258 150
Vid årets slut	<u>228 750</u>	<u>-</u>
	<b>34 486 900</b>	<b>34 258 150</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-2 032 038	-1 754 718
Vid årets slut	<u>-277 965</u>	<u>-277 320</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-2 310 003</b>	<b>-2 032 038</b>
	<b>32 176 897</b>	<b>32 226 112</b>
Varav mark	6 526 100	6 526 100

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Vid årets slut	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
Vid årets slut	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-25 000</b>	<b>-25 000</b>
	-	-

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	100 004	100 004
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	400 016	400 016
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 758 304	13 858 308
	<b>14 258 324</b>	<b>14 358 328</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

### Underskrifter

Karlstad 2024-03-12

Mikael Lundh  
Styrelseordförande

Petra Ottosson

Per Angelin

Hans Eriksson

Katarina Holmström

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-17

Suzanne Orgum  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skorpionen 6  
org nr 769630-2293

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Skorpionen 6 för år räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade information i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 2024-03-17



Suzanne Orgum  
Föreningsvald revisor